Université d'Aix-Marseille — Faculté de Droit d'Aix

De la Ruine du Bâtiment

et des responsabilités qu'elle engendre

(Etude de législation et de jurisprudence)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et Soutenue

par

Evange PAVLIDÈS

IMPRIMERIE DES ÉDITIONS DU FEU
AIX-EN-PROVENCE
1931

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41545811_0001

De la Ruine du Bâtiment

et des responsabilités qu'elle engendre

Université d'Aix-Marseille — Faculté de Droit d'Aix

De la Ruine du Bâtiment

et des responsabilités qu'elle engendre

(Etude de législation et de jurisprudence)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et Soutenue

par

Evangε PAVLIDÈS

IMPRIMERIE DES ÉDITIONS DU FEU
AIX-EN-PROVENCE
1931

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE

FACULTÉ DE DROIT D'AIX

PERSONNEL

MM.

BONNECARRÈRE ✠ I., ✠, Doyen, Professeur de Droit Commercial.
RAYNAUD ✠ I., Professeur d'Economie Politique.
DUMAS ✠ I., Professeur d'Histoire Générale du Droit Français.
SAUVAIRE-JOURDAN ✠ I., ✠, Professeur d'Economie Politique.
BRY ✠, ✠ I., ✠ Professeur de Droit Romain.
CRÉMIEU ✠, ✠ I., ✠, Professeur de Droit Civil.
AULAGNON ✠, ✠ I., ✠, Professeur de Droit Civil.
LEBRET ✠, Professeur de Droit Criminel.
JAUFFRET, Agrégé.
DURAND, Agrégé.
TIMBAL, Chargé de Cours.
DELBEZ, Chargé de Cours.
TIRET, Chargé de Cours.

PROFESSEURS HONORAIRES

MM.

MOREAU ✠, ✠ I., ✠, Doyen honoraire de la Faculté de Droit d'Aix.
JOURDAN ✠, ✠ I., Professeur à la Faculté de Droit d'Aix.
VERMOND ✠, ✠ I., ✠, Professeur à la Faculté de Droit d'Aix.
RIPERT, ✠, ✠ I., Professeur à la Faculté de Droit de Paris.
AUDINET ✠, ✠ I., Professeur à la Faculté de Droit de Poitiers.

JURY

MM. AULAGNON, Professeur, *président*
CREMIEU, Professeur } *assesseurs.*
JAUFFRET, Agrégé }

L'Université et la Faculté n'entendent donner aucune approbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées commes propres à leurs auteurs.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

A MA MERE

Hommage respectueux et reconnaissant

AVANT-PROPOS

AVANT-PROPOS

De nombreuses raisons nous ont poussé à entreprendre l'étude de cette question de la ruine du bâtiment qui non seulement présente un grand intérêt pratique mais encore soulève des problèmes aussi importants que nouveaux à raison du dernier état de la jurisprudence sur l'article 1384, alinéa 1.

Et tout d'abord nous ne saurions trop insister sur l'actualité de notre sujet. Des exemples récents l'ont illustré d'une manière tragique : l'écroulement d'une maison en construction à Vincennes a coûté la vie à vingt et un ouvriers, celui de maisons vétustes à Marseille a causé la mort de treize locataires et passants, sans parler de la terrible catastrophe du quartier Saint-Jean à Lyon (1).

A part ces accidents d'une gravité exceptionnelle chaque jour les journaux relèvent des écroulements de maisons.

C'est ainsi qu'au moment où j'écris ces lignes les quotidiens parlent d'une nouvelle catastrophe qui s'est produite à Lyon, rue François Dauphin (2), où sept ouvriers ont été ensevelis par l'immeuble qu'ils démolissaient.

Notre étude met en outre en lumière une grande idée, d'après laquelle le droit n'est point une science rigide et

---

(1) V. article paru dans la « *Nouveau Journal* » de Lyon du 23 décembre 1830 qui reproduit ces trois accidents.

(2) V. « *Ami du Peuple* » du 21 mars 1931.

théorique qui, méconnaissant les besoins de la pratique, se confine dans des principes intangibles et immuables. Bien au contraire, comme nous le verrons notamment à propos des différentes interprétations que la jurisprudence a donné aux articles 1384 alinéa 1 et 1386, le droit est un « perpétuel devoir » s'assouplissant et se conformant chaque jour aux besoins nouveaux.

Enfin notre exposé soulève de nombreux problèmes non seulement d'ordre juridique mais aussi d'ordre social, la ruine du bâtiment constituant un véritable danger public.

Nous diviserons notre tâche en deux titres suivis d'un appendice.

Sous le premier titre nous étudierons la définiton « de la ruine du bâtiment »; dans le second sa réparation et dans l'appendice sa prévention.

Notre premier titre intitulé « de la ruine du bâtiment » se divisera à son tour en trois chapitres.

Dans le premier nous examinerons, après un bref historique de l'article 1386, la question capitale en notre matière à savoir : « Ce texte consacre-t-il le risque de propriété ou bien contient-il au contraire comme d'ailleurs l'article 1384, alinéa 1, une présomption de faute ? »

Dans le second et troisième chapitre nous essayerons de déterminer le domaine d'applcation de l'art. 1386 aussi bien en doctrine qu'en jurisprudence et à cet effet, nous nous poserons la question toute nouvelle qui se présente fatalement à l'esprit, vu le dernier état de la jurisprudence de l'article 1384, alinéa 1 : La Cour Suprême déclarant l'article 1384 alinéa premier applicable aussi bien aux accidents causés par les meubles que par les immeubles, n'a-t-elle pas supprimé par ce fait toute l'utilité sociale de l'article 1386 ?

Nous passerons ensuite à l'étude de notre titre II, intitulé « Des responsabilités mises en jeu ».

A ce propos des questions qui nous paraissent non moins

importantes nous attendent et nous les examinerons dans cinq chapitres distincts.

Dans le chapitre I nous énumèrerons les personnes pouvant se prévaloir de l'article 1386 et les conditions à remplir.

A cette occasion nous nous demanderons si à côté de la preuve du défaut d'entretien ou du vice de construction il ne faut pas ajouter que le propriétaire doit avoir la garde de son immeuble au moment de la ruine. Et dans l'affirmative s'il ne faudra pas l'assimiler à celle de l'art. 1384 al. 1.

Dans notre chapitre II nous déterminerons quelles sont les personnes responsables et nous essayerons de démontrer que la personne à qui incombe la réparation du dommage en vertu de l'article 1386 n'est point le propriétaire en tant que tel mais en tant que gardien juridique de son bâtiment.

Mais préconisant, comme nous l'avons fait pressentir, l'abrogation de l'article 1386 nous serons obligés de préciser les textes qui seraient appelés à ce moment à connaître des accidents causés par la ruine des bâtiments.

Enfin nous terminerons notre chapitre par une rapide étude sur les responsabilités qui découlent de la chute d'un édifice appartenant à une personne administrative.

Dans le chapitre III nous nous occuperons des causes d'exonération de la responsabilité du propriétaire et des recours possibles que ce dernier peut avoir contre le tiers véritable responsable ou contre ses architectes et entrepreneurs.

Sur ce dernier point nous ferons remarquer que ces recours ne sont qu'une source de dangers pour le propriétaire et de complications qui disparaîtront avec l'article 1386.

Enfin nous achèverons ce titre second en étudiant le rôle et les effets du contrat d'assurance contre la ruine.

Nous aborderons ainsi notre appendice final qui a pour objet l'étude des moyens par lesquels on peut prévenir la ruine.

Nous étudierons à ce propos successivement, l'action du voisin contre le propriétaire dont l'édifice menace ruine, et

la loi du 21 juin 1898 en vertu de laquelle l'administration peut ordonner la démolition ou la consolidation des édifices menaçant ruine.

Mais ces deux moyens nous paraissant insuffisants, nous nous demanderons si la création d'un organisme compétent et relevant des pouvoirs publics n'est pas désirable pour, non-seulement ordonner la démolition des immeubles vétustes, mais encore pour surveiller et homologuer la construction de toute nouvelle batisse.

TITRE PREMIER

De la Ruine du Bâtiment

Chapitre Préliminaire.— *Historique et fondement de l'article 1386.*

Chapitre I.— *Du mot bâtiment chez les auteurs et en jurisprudence.*

Chapitre II.— *De la Ruine.*

CHAPITRE PRELIMINAIRE

Historique et fondement de l'Article 1386

Section I. — *Historique*

Aux termes de l'article 1386 du Code Civil français « le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction ».

Ce texte s'explique par des raisons historiques :

En droit romain on ne trouve pas d'action en indemnité contre le propriétaire du bâtiment à raison du seul dommage, mais parmi les stipulations prétoriennes on trouve la *cautio damni infecti* par laquelle un propriétaire dont l'édifice menace ruine s'oblige ã l'avance à indemniser son voisin du dommage que pourra lui causer la chûte de ce dernier.

En cas de refus de faire cette promesse le prêteur pouvait par un premier décret, attribuer au voisin la détention de l'édifice qui le menace et par un deuxième décret changer cette détention en une possession qui pouvait aboutir à l'usucapion (1).

Cette stipulation ne concernait d'ailleurs, que le dommage provenant d'un vice (*vicium*) du bâtiment, elle n'obligeait pas le propriétaire à réparer celui qui avait pour cause une

(1) Gaius 4. 31.

force étrangère au bâtiment, telle que le vent, une inondation, un tremblement de terre (2).

Dans l'ancien droit français on a essayé, selon le mot de Domat de « tourner et accommoder » (3) les règles du droit romain aux usages de l'époque.

Le propriétaire du bâtiment qui menaçait ruine pouvait être sommé par ses voisins de le démolir ou de le réparer.

S'il n'obtempérait pas à la sommation, les intéressés pouvaient obtenir de la justice l'autorisation de faire eux-mêmes le travail auquel il se refusait.

Un autre effet de la sommation au temps de Domat était d'obliger désormais le propriétaire à indemniser les voisins, si la chûte du bâtiment venait à leur nuire.

Si au contraire la sommation n'avait pas été faite le propriétaire pouvait être exonéré de tous dommages et intérêts par l'abandon de la place et des matériaux (4).

Mais plus tard sa responsabilité devint plus lourde, même si aucune sommation n'avait précédé la ruine du bâtiment. il était tenu d'indemniser la victime intégralement sans que cette dernière eût à prouver autre chose que le dommage dont elle se plaignait et le rapport de cause à effet entre la ruine du bâtiment et ce dommage (5).

Les rédacteurs du Code civil ont d'une manière implicite repoussé toute action préventive, ils ont craint en effet que l'admission en cette matière d'un procédé de préservation ne donnât lieu à des contestations trop fréquentes et à des solutions plus ou moins arbitraires.

Ils se sont seulement contentés d'introduire une règle réparatrice, celle édictée par l'article 1386.

---

(2) L. 24, par. 3, D., De damno inf. XXXI, 2.

(3) Domat, Les lois civiles dans leur ordre naturel, Paris 1735, livre II. tit. 8. sect. 3.

(4) Domat op. cit. livre II. tit. 8 sect. 3.

(5) Bourjon. Le droit commun de la France et la coutume de Paris réduits en principe. Paris 1770 livre VI. tit. 3. Ch. VI.

Ici deux remarques s'imposent : tout d'abord nous voyons que l'art. 1386 du Code civil marque une nette régression, puisqu'il exige au moins de la part de la victime la preuve du défaut d'entretien ou du vice de construction.

D'autre part il est à noter que, dans l'ancien droit français la responsabilité du fait des bâtiments avait un champ d'application plus large que dans le Code civil.

Elle n'était pas strictement limitée au cas de ruine du bâtiment, c'est ainsi que, lorsqu'un incendie avait été communiqué par immeuble à immeuble, le propriétaire ou même le locataire de l'immeuble où le feu avait pris naissance était tenu d'indemniser le voisin, sans que celui-ci eût besoin de prouver sa faute : cette faute était présumée nous dit Bourjon (6).

Après ce bref historique qui donne une idée de l'importance prise par cette question dès la plus haute antiquité, nous arrivons à une question fort discutée, celle du fondement juridique de l'article 1386.

Section II. — *Fondement de l'Article 1386*

Etablit-il le risque de propriété ? Consacre-t-il une hypothèse de « responsabilité *ob rem* » ? Ou bien ne contient-il qu'une « présomption légale de faute » n'admettant pas la preuve contraire après une première démonstration faite pa, la victime ?

Pour qui donne à la responsabilité du fait des choses un fondement subjectif, l'article en question contient une présomption légale de faute; la victime qui l'invoque est dispensée de prouver la faute du propriétaire de la chose dommageable, mais c'est pourtant une faute qui a engendré l'obligation de ce dernier : elle est présumée de plein droit.

---

(6) Bourjon. op. cit. Livre VI. tit. 3 Chap. III. Voir aussi Davot et et Bamelier : Traité du droit civil français à l'usage du duché de Bourgogne, tome VII, p. 538.

Les partisans d'une responsabilité objective du fait des choses, au contraire, estiment que ce texte impose au propriétaire l'obligation de réparer le dommage, à raison de sa seule qualité de propriétaire.

Pour eux les dispositions de cet article contiennent en elles-mêmes toute leur efficacité, elles ne rendent pas seulement possible l'obligation du propriétaire, elles la créent directement à elles seules et sans le secours d'une condition extrinsèque, bref l'obligation qui en découle prétendent-ils est une obligation légale. Mais ils ne veulent pas dire par là que la responsabilité du fait de la ruine du bâtiment ne peut avoir pour base qu'un texte de loi plus ou moins arbitraire et qu'elle soit dépourvue de tout fondement d'équité; ils s'efforcent au contraire de l'expliquer par des principes supérieurs de droit naturel :

Le fondement de la responsabilité objective, dit-on, c'est la création d'un risque, c'est-à-dire d'un danger.

Chaque homme, en exerçant son activité, est dangereux pour ses semblables; il est sujet à causer des dommages à leurs personnes et leurs biens, à léser leurs intérêts.

S'il vient à leur nuire il leur en doit réparation, à raison de son simple fait, sans autre condition, sans qu'on ait à tenir compte notamment de sa mentalité ou de ses intentions.

Non seulement il n'y a pas à se demander si l'acte dommageable a spécialement été de sa part, un acte conscient, raisonnable, volontaire; mais encore peu importerait même que l'auteur du dommage fût absolument incapable d'avoir conscience de ses actes, de raisonner, de vouloir.

Le dément, aussi bien que l'homme sensé et plus encore que ce dernier, est une source de dangers pour les autres hommes par cela seul qu'il est doué de vie et qu'il peut agir.

Le simple fait envisagé dans sa matérialité, obligeant à réparation, il doit obliger, quel qu'en soit l'agent.

Entre deux personnes, l'une qui agit, l'autre qui subit involontairement la résultante de cette activité, n'est-il pas équitable de faire retomber sur la première les conséquences dommageables qui en découlent ?

Elle était libre de ne pas agir; elle pouvait donc éviter le dommage.

La seconde au contraire, n'a joué qu'un rôle purement passif dans la consommation de ce dommage; on ne saurait lui reprocher d'avoir mesusé de sa liberté. « Quiconque agit doit supporter les risques de son fait. Que celui qui agit court le risque de son activité » dit M. Saleilles (7).

Et M. Josserand déclare: « Celui qui exerce une action quelconque doit seul en supporter les conséquences, heureuses ou néfastes; lorsqu'une force est mise en mouvement, les dommages causés doivent être supportés par celui qui l'a déchaînée et non par le tiers qui la subit » (8).

A côté de cette création du risque qui constitue proprement le fondement de la responsabilité il est une autre idée fréquemment énoncée à savoir que : chacun recueillant les profits de son activité, il est juste, à l'inverse, que chacun en subisse les conséqueces fâcheuses : là où va le profit doit aller le risque. « Tout fait d'activité poursuit un but intéressé, dit encore M. Saleilles (9), le plus souvent, ce sera un but économique; celui qui a voulu chercher son avantage, il doit accepter, à côté des bonnes chances, les mauvaises : celui qui a les profits doit avoir les pertes ».

A ces arguments s'ajoutent les considérations faites par M. Josserand sur la manière dont se trouve disposé l'article 1386. « Le législateur nous a présenté, dans un désordre critiquable mais évident, deux théories bien distinctes : celle de l'obligation délictuelle et celle de l'obligation née de la loi » (10).

Faut-il considérer, en un mot que la responsabilité du fait d'un bâtiment telle qu'elle est édictée par le Code civil existe indépendamment de toute condition de faute, par la volonté seule du législateur ?

C'est une affirmation que les partisans de la théorie objec-

(7) Saleilles. Les accidents de travail et la responsabilité civile, p. 78. Réforme sociale 1898. p. 645.
(8) Josserand. De la responsabilité du fait des choses inanimées. p. 109.
(9) Op. cit. p. 78-9.
(10) Josserand. op. cit. p. 96.

tive n'hésitent point à formuler dans des termes fort précis (11).

Mais l'un des plus célèbres, M. Saleilles, nous concède déjà que l'idée de faute n'a peut-être pas été étrangère à la rédaction de cet article, que le législateur en adoptant ce texte, s'est laissé inspirer par cette considération que le propriétaire de la chose dommageable était, le plus souvent, coupable d'une faute. Mais notons bien qu'il se refuse à croire que le même législateur soit allé jusqu'à faire de la faute la condition *sine qua non* de la responsabilité qu'il édictait.

Selon lui, l'éventualité d'une faute a peut-être, et même probablement inspiré le législateur, mais elle n'a pas été la cause déterminante de sa décision : « On a considéré la négligence comme possible, et très souvent probable, mais plus encore comme d'une preuve incomparablement difficile à établir on a pensé qu'il y avait beaucoup de chance pour qu'il y ait eu négligence, mais par contre, il a bien fallu admettre que le maître de la chose pouvait n'avoir aucune faute à se reprocher, donc ce qu'on a voulu avant tout c'est lui faire supporter les risques » (12).

Mais quels sont les motifs sur lesquels on s'appuie pour prétendre que d'après la volonté même du législateur, la faute n'est pas la condition essentielle de la responsabilité du fait des choses en général et spécialement de l'art. 1386 ?

D'abord on (13) essaie de tirer argument d'une parole désormais fameuse des travaux préparatoires, prononcée par le tribun Bertrand de Greuille : « Dans la thèse générale rien de ce qui appartient à quelqu'un ne peut nuire impunément à un autre » (14).

Puisque, dit-on, cette phrase ne mentionne point la faute

---

(11) Josserand. op. cit. pp. 90 et s.
Saleilles. op. cit. pp. 29 et s.
Rappr. Labbé, note au S. 1890. 4, 17.
(12) Saleilles. op. cit. pp. 29 et 30.
(13) Les partisans de la théorie objective.
(14) Fenet. Recueil complet des travaux préparatoires du Code Civil. Paris 1836, XIII p. 477.

comme condition de la réparation du dommage, c'est qu'elle n'est pas nécessaire.

Raisonnement bien faible à notre avis, si on prend la peine de consulter le contexte des travaux préparatoires, qui est tout imbu de la notion de faute et où l'on peut surtout remarquer que le même Bertrand de Greuille s'est exprimé à plusieurs reprises en un sens manifestement opposé à la thèse objective, à la réparation sans faute.

Au surplus, s'il en était ainsi il suffirait alors de remarquer que les dispositions même du Code civil relatives à cette responsabilité, ne contiennent pas le mot faute, pour en induire que l'idée de faute leur est étrangère (15), ce qui serait évidemment une façon trop simple de résoudre le problème que nous examinons.

Passons maintenant à un argument en apparence plus sérieux.

On prétend que l'article 1386 dans sa teneur même porte la preuve que le législateur n'a pas fondé cette responsabilité sur la faute.

On sait que l'article 1386 subordonne le succès de la demande en dommages et intérêts, intentée contre le propriétaire d'un bâtiment dont la ruine est survenue, à la preuve du défaut d'entretien ou du vice de construction.

Mais, étant donnée la façon dont il est rédigé, le propriétaire du bâtiment ne doit pouvoir être exonéré en aucune manière dès l'instant que cette preuve est administrée.

Sans doute, à la prétention de la victime, qui allègue le défaut d'entretien ou le vice de construction, il peut s'efforcer de démontrer, de son côté que la ruine du bâtiment n'est due à aucune de ces causes, mais bien à une cause étrangère à lui-même et au bâtiment, à la force majeure.

Si effectivement c'est la force majeure qui a déterminé la ruine du bâtiment, il ne sera pas condamné.

Encore faudra-t-il, comme nous le verrons, que la force majeure eût seule déterminé la ruine, et qu'un défaut d'en-

(15) Cf. Labbé. note au S. 1890 4. col. 4.

tretien, un vice de construction, ou même une faute plus ou moins éloignée qu'il aurait commise lui, propriétaire, n'aient pas facilité son œuvre de destruction.

Mais s'il est prouvé que la ruine est résultée ne fut-ce que pour partie, d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, le propriétaire sera nécessairement condamné.

En vain invoquerait-il sa diligence, son entière bonne foi, l'impossibilité dans laquelle il se trouvait de prévenir l'écroulement, n'ayant pas connu par exemple le vice de construction.

Que l'article 1386 ait bien contre lui cette portée rigoureuse, c'est un point qui n'est discuté ni en doctrine ni en jurisprudence et que nous retrouverons.

D'autre part, des partisans de la thèse objective disent et avec raison, que le vice de construction et le défaut d'entretien ne s'identifient pas avec la faute du propriétaire.

Le défaut d'entretien est l'état du bâtiment qu'on n'a pas soin de maintenir semblable à lui-même, de conserver contre l'action du temps.

On a une tendance à l'identifier avec la faute du propriétaire, ce sont pourtant choses bien différentes.

La faute est un état psychologique du propriétaire; le défaut d'entretien est un état matériel du bâtiment. Dira-t-on pour justifier la confusion, que le défaut d'entretien implique toujours la faute du propriétaire ?

Cela serait inexact car il est fort possible, notamment lorsque le bâtiment est détenu par un autre que le propriétaire, l'usufruitier par exemple, qu'il y ait défaut d'entretien sans que le propriétaire ait commis la moindre faute.

Mieux encore que le défaut d'entretien, le vice de construction, poursuivent-ils, se conçoit indépendamment de toute faute du propriétaire.

Sans doute, celui-ci, à supposer qu'il ait fait construire lui-même le bâtiment a pu mal diriger les travaux, ou mal choisir l'entrepreneur sur lequel il s'est déchargé de cette direction.

A supposer qu'il ait acquis le bâtiment une fois construit,

il a pu négliger, lors de l'acquisition, d'en passer l'inspection attentive qui lui aurait probablement permis de découvrir le vice qu'il cachait.

Mais peut-être aussi a-t-il fait preuve de toute les précautions possibles quand il a fait construire ayant donné pouvoir à un architecte de confiance; peut-être a-t-il examiné le bâtiment avec le plus grand soin lors de l'acquisition s'il l'a acquis entièrement construit.

Ainsi aucune faute ne lui est imputable.

Le vice de construction sera cependant possible, soit que l'architecte ait trompé la confiance à laquelle lui donnait droit son titre, soit que le bâtiment, lors de l'acquisition ait renfermé un défaut absolument invisible.

Il se peut, dès lors, que le propriétaire d'un bâtiment ait à réparer le dommage causé par sa ruine dans des cas où il n'est point en faute et même lorsqu'il pourrait démontrer qu'il n'est pas en faute.

N'est-ce pas, prétendent les partisans de la thèse objective, parce que l'article 1386 est étranger à toute idée de faute et parce que ses rédacteurs y ont voulu insérer l'idée du risque inhérent à la propriété ?

Ce raisonnement nous paraît injustifiable.

De ce qu'en fait l'article 1386 aboutit dans certains cas à faire condamner un propriétaire auquel on ne peut reprocher une faute au sens commun du mot, il ne s'ensuit nullement que cette idée fut étrangère à la rédaction de ce texte.

A l'appui de notre opinion nous fournissons l'argumentation suivante :

I. — Tout d'abord nous remarquons que l'article 1386 dit que « le propriétaire est responsable ». Or quel est le véritable sens du mot « responsable » (16) ?

La responsabilité n'implique-t-elle pas nécessairement la faute ? Qui dit responsable ne dit-il pas fautif ?

(16) Cf. Lefèvre. Revue critique 1886, p. 487.
Fromageot. De la faute comme source de la responsabilité, p. 146.

Oui, répondons-nous avec M. Capitant qui, à propos du risque professionnel déclare (17) : « Il ne faut pas en matière de risque professionnel parler de responsabilité. Tout le mal vient de là, et la réforme serait peut-être faite depuis longtemps si à côté du mot responsabilité pour désigner l'indemnié dûe à raison d'une faute, nous avions eu un mot pour désigner l'indemnité dûe indépendamment de toute faute, pour le seul fait du dommage ».

L'idée de responsabilité est donc inséparable de celle de faute.

Cependant on parle aujourd'hui couramment de responsabilité sans faute; c'est là un abus de langage, qui, pour être commode, n'est pas moins réel, et si à la rigueur il peut être permis à l'interprête dont il facilite les explications, il ne l'est point au législateur qui a mission de légiférer clairement.

II. — En second lieu, l'article dont nous nous occupons se trouve dans le chapitre du code intitulé : « Des délits et quasi-délits ». C'est là encore un argument de texte qui nous empêche de voir en lui une consécration de la thèse objective.

D'une part, le mot délit, aussi bien que le mot responsabilité, même plus que lui, évoque l'idée de culpabilité, de faute.

D'autre part le législateur lui-même a formellement déclaré que ce chapitre ne contient point d'obligations légales, d'obligations naissant de l'autorité seule de la loi.

Au début du titre quatrième du Livre III, titre spécialement consacré aux quasi-contrats et aux délits, dans l'article 1370 on trouve en effet une remarque générale sur les engagements qui se forment sans convention :

« Certains engagements se forment sans qu'il intervienne aucune convention, ni de la part de celui qui s'oblige, ni de la part de celui envers lequel il est obligé. Les uns résultent de l'autorité seule de la loi; les autres naissent d'un fait personnel à celui qui se trouve obligé.

Les premiers sont les engagements formés involontaire-

(17) Revue critique 1900 p. 248.

ment, tels que ceux entre propriétaires voisins ou ceux des tuteurs et des autres administrateurs qui ne peuvent refuser la fonction qui leur est déférée.

Les engagements qui naissent d'un fait personnel à celui qui se trouve obligé résultent ou des quasi-contrats ou des délits ou des quasi-délits : ils font la matière du présent titre ».

Observons en passant qu'au lieu de parler ici du fait personnel à celui qui se trouve obligé, il serait plus exact de parler du fait personnel de l'homme, car en cas de quasi-contrat, le fait générateur de l'obligation n'est pas toujours un fait de l'obligé.

Mais à part cela il ressort clairement de ce texte que le titre quatrième ne s'occupe que des engagements à la formation desquels, bien qu'ils ne résultent pas de convention, la volonté de l'homme a concouru, et qu'il laisse de côté les engagements formés involontairement, ceux qui résultent de l'autorité seule de la loi.

On ne peut donc trouver du fait de l'article 1370 d'obligations légales dans le chapitre des délits où se trouve l'article 1386.

Cet article 1370 pose au contraire le principe que la responsabilité délictuelle dans le Code civil français est dans tous les cas subjective.

Prétendre dès lors que l'article 1386 établit une responsabilité objective, que le chapitre de délits contient pêle-mêle deux théories bien distinctes, celle de l'obligation délictuelle et celle de l'obligation née de la loi, c'est à notre avis émettre une opinion que le législateur dans l'article 1370 semble avoir prévu pour la condamner.

III. — En troisième lieu il ressort clairement, des travaux préparatoires que le législateur a vu la faute derrière le défaut d'entretien et le vice de construction et que c'est elle qu'il a voulu atteindre en réalité, par la disposition de l'article 1386.

Remarquons que dans l'ancien droit déjà la responsabi- du propriétaire en cas de ruine d'un bâtiment était expliquée

par l'idée de faute. Bourjon en parlant d'elle disait (18) : « Voici un autre cas où la sûreté publique oblige encore de punir le défaut de prévoyance ».

L'opinion du tribun Bertrand de Greuille était la même : « C'est, disait-il, le seul fait de l'écroulement qui peut légitimer la plainte et la demande du lésé et déterminer une condamnation à son profit.

C'est après cet écroulement qu'il est permis d'examiner le dommage, de fixer son importance et c'est alors enfin que le juge en prononce la réparation s'il est établi que la négligence du maître à entretenir son bâtiment ou l'ignorance des ouvriers qu'il a employés à sa construction en ont déterminé la chute » (19).

Ces paroles ne sont-elles pas significatives ? Ou bien la ruine est dûe à un défaut d'entretien et c'est alors l'incurie du propriétaire qui légitime sa responsabilité; ou bien elle est dûe à un vice de construction et le propriétaire a eu le tort d'employer de mauvais constructeurs.

Dans le premier cas on vise chez lui la *culpa in vigilendo*, dans le second la *culpa in eligendo*, pour parler un langage cher aux vieux juristes.

La responsabilité du propriétaire est donc fondée sur une faute qu'il a commise.

IV. — Enfin nous fournirons avec MM. Colin et Capitant (20) un dernier argument contre la thèse objective en disant qu'elle est inconciliable avec l'obligation imposée à la victime de faire une première démonstration, celle du défaut d'entretien ou du vice de construction.

Nous croyons ainsi avoir suffisamment démontré que si l'on peut dire que la responsabilité édictée par ce texte contre les propriétaires « est fondée sur leur seule qualité de propriétaire, et est étrangère à toute idée de faute » (21), il faut

(18) Op. cit. liv. VI. titre 3. Chap. VI. Sect. 1.
(19) Fenet op. cit. XIII. p. 471.
(20) Colin et Capitant. Cours élémentaire de droit civil. ed. 1931, tome II. page 400.
(21) Planiol. Traité élémentaire de droit civil. ed. 1926. tome II. n° 524.

entendre cela d'un résulat auquel conduisent accidentellement les termes, peut-être malheureux de l'article 1386, mais non d'un but visé par le législateur.

Et en définitive nous n'y voyons qu'une présomption de faute n'admettant pas la preuve contraire après une première démonstration faite par la victime.

Dès lors, et c'est là l'intérêt pratique de notre examen, toutes les fois que la ruine se produit dans des conditions où, a priori, la présomption d'une faute de surveillance est inadmissible, la responsabilité de l'article 1386 doit être écartée.

Et la jurisprudence, comme nous le verrons dans le chapitre I de notre titre II, fait application de cette idée lorsque le dommage a été causé par la chute d'une maison en construction (22) ou par celle d'un bâtiment classé comme monument historique (23) et auquel par conséquent le propriétaire n'a pas le droit d'effectuer des réparations.

Ayant ainsi terminé l'étude de l'histoire et du fondemnet de l'article 1386, nous sommes conduits à examiner son domaine d'application, à délimiter sa portée exacte.

La loi met, sous certaines conditions restrictives, à la charge du propriétaire le dommage causé par la ruine d'un bâtiment.

Que comprend-elle sous le mot de bâtiment ? et qu'entend-elle par ruine ?

Tels sont les deux points essentiels qu'il importe de fixer tout d'abord et qui feront l'objet de deux chapitres distincts, avant de dégager les responsabilités.

---

(22) Lyon 20 janvier 1863. D. P. 63-2-199 S. 64-2-1.
(23) Dijon 21 janvier 1869. D. P. 74-5-430. S. 70-2-74.

CHAPITRE I

Sens du mot Bâtiment chez les Auteurs et en Jurisprudence

Section I. — *Les Auteurs.*

Les auteurs sont loin d'être d'accord sur le sens du mot bâtiment.

Littré (1) définit le mot « bâtiment » : « Toute construction servant à loger soit des hommes, soit des bêtes, soit des choses ».

Bâtiment est donc un terme moins compréhensif que construction.

Le mot de construction le contient comme le genre contient l'espèce. L'idée de bâtiment en effet éveille dans l'esprit l'idée d'abri, de protection. C'est la maison, l'atelier, la grange, l'écurie, etc...

Qui dit « construction » au contraire, terme plus général, dit seulement assemblage suivant les règles de l'art, de pierres, bois, fer, de matériaux qui ont sans doute une destination utilitaire, mais qui n'ont pas essentiellement pour but de protéger, d'abriter. Ce serait un pont, une digue, un mur de clôture, etc..., etc...

On pourrait donc soutenir au premier abord que la loi

(1) Dans son dictionnaire de la langue française.

en réglant la responsabilitè du propriétaire du bâtiment a entendu par cela même restreindre l'application des règles qu'elle pose à certaines constructions.

Il est certain cependant que ni les auteurs classiques, ni la jurisprudence n'ont eu l'idée d'user de cette interprétation restrictive.

Bien au contraire certains auteurs, parmi lesquels nous distinguons MM. Demogue, Bandry-Lacantinerie et Barde ont donné à ce mot un sens beaucoup plus large.

C'est ainsi que M. Demogue (2) répond à la question en disant: « On peut donner à ce mot le sens habituel de construction à la surface du sol destinée à l'habitation et au séjour de l'homme et des animaux quitte à y comprendre également ce qui y est incorporé. Mais on peut aussi lui donner le sens le plus large d'ouvrage de l'homme ayant un caractère immobilier (3). » Partant de là, M. Demogue considère comme bâtiments au sens de l'article 1386 :

Les bâtiments à la surface du sol, construits, en construction ou dont la construction a été abandonnée.

Les objets mobiliers qui y sont incorporés, comme une machine qui a elle-même le caractère d'immeuble par destination et fait partie intégrante du bâtiment.

Ceci peut être appliqué au plancher mobile d'une grange, à un ascenseur, à des conduites d'eau ou de gaz, à des supports de fils électriques, etc...

Les constructions en sous-sol : une cave, une galerie souterraine, un mur de soutient, un puits, une citerne, un égout, etc... etc...

Les constructions à la surface n'ayant pas le caractère de bâtiments comme un mur de clôture entre jardins, le mur d'un réservoir, la digue d'un étang, un pont, un aqueduc.

L'article 1386 vise également, dit M. Demogue, les ouvra-

(2) Traité de Droit civil. Des obligations IV, n° 2960.
(3) Demogue. Sources des obligations, éd. 1925, t. V, p. 315.

ges en terre. Le propriétaire répondra de la rupture de la digue d'un canal ou d'un étang qui provoque des inondations, du glissement d'un remblai sur le terrain voisin, de la destruction d'une chaussée.

L'article 1386 vise également le cas où le propriétaire sans apporter des matériaux s'est contenté de donner au sol une forme nouvelle en creusant une excavation, en taillant à pic un talus, en ouvrant une carrière à ciel ouvert ou souterraine, une mine, etc...

Cette notion large que M. Demogue donne du bâtiment nous paraît aujourd'hui fort démodée et critiquable parce qu'elle est peu avantageuse pour la victime qui aurait plus d'intérêt à soutenir une opinion contraire pour dire qu'il s'agit d'une chose mobilière et bénéficier de l'interprétation nouvelle de l'article 1384 (al. 1 *in fine*) que nous retrouverons plus tard.

D'autres auteurs, que nous pouvons qualifier d'intermédiaires, nous donnent une définition plus large que la première que nous avons examinée, mais moins extensive que cette dernière.

Dans ce groupe nous voyons notamment MM. Planiol et Ripert (4) qui parlant de faits et choses régis par l'art. 1386 disent : « Ce sont uniquement les bâtiments, c'est-à-dire les constructions, quelle qu'en soit d'ailleurs la destination, faites avec des matériaux quelconques, assemblés et reliés artificiellement de façon à procurer une union durable et à condition qu'elles soient incorporées au sol ou à un immeuble par nature ».

Nous pouvons aussi citer M. Bartin qui apporte une définition non moins précise en déclarant qu'il faut comprendre par bâtiment « toute érection même temporaire de choses inanimées impliquant assemblage réfléchi des matériaux (5).

(4) Traité pratique du Droit civil français. ed. 1930, t. VI. N° 608.
(5) Bartin sur Aubry et Rau, Cours de Droit civil français, t. VI, p. 433.

Ces deux dernières définitions comprennent principalement toutes les constructions faites à la surface du sol ou en sous-sol même si elles ne sont pas destinées à l'habitation de l'homme ou des animaux et si elles n'ont pas le caractère du bâtiment *stricto sensu*, comme par exemple un mur de clôture ou de soutènement, une digue, un monument commémoratif, un pont, un aqueduc, une cave, etc...

Mais on n'y comprend pas le sol même, ni des rochers, ni une grotte artificielle sans travaux de maçonnerie, ni un tas de matériaux, ni un poteau simplement enfoncé dans le sol etc., etc.

C'est du côté de ces derniers auteurs que nous nous rangeons tout au moins partiellement, certaines divergences nous forçant à préciser notre pensée après avoir parcouru l'œuvre jurisprudentielle en cette matière.

Section II. — *La Jurisprudence.*

La jurisprudence française toujours soucieuse des intérêts de la victime et afin de lui faciliter l'indemnisation a souvent changé sa façon d'interpréter l'article 1386.

Avant d'examiner son interprétation, nous devons faire un bref exposé de l'évolution en matière de responsabilité civile. Cela nous paraît indispensable pour pouvoir saisir les raisons pour lesquelles les juges ont eu recours à ce texte, et pour mieux pouvoir préciser et limiter plus tard son champ d'application actuel.

I. — Au lendemain du Code civil et en dépit de l'imprécision du concept de la faute, la doctrine (5a) et la jurisprudence vivaient sous le régime de la faute prouvée, c'est-à-dire que la preuve de la faute était exigée de la part du demandeur.

Il y avait cependant quelques exceptions, la loi favorisait parfois la victime en établissant contre le défendeur des présomptions de faute, ainsi s'expliquaient les règles don-

(5a) Demolombe. Traité des obligations, VIII, p. 400-554-566-571. Larombière Obligations VII. p. 533.

nées par l'article 1384 pour la responsabilité des dommages causés par le fait des persones dont on doit répondre (enfants mineurs, élèves et apprentis, domestiques et préposés) par l'article 1385 pour la responsabilité des dommages causés par les animaux, et par l'article 1386 pour la responsabilité du dommage causé par la ruine du bâtiment.

Il en fut ainsi pendant assez longtemps, en 1870 ce principe est encore affirmé par la doctrine (6) et par la cour de Cassation (7) et la première tendance consista à se montrer de plus en plus rigoureux dans l'appréciation de la faute.

Mais cette conception va bientôt changer sous l'influence du progrès économique et spécialement du développement du machinisme.

Comment un ouvrier va-t-il prouver comme le veut la loi la faute de son patron, l'anéantissement de la machine, l'anonymat de l'accident, la mort de la victime seul témoin du sinistre, sont autant de facteurs qui vont rendre impossible la preuve du demandeur.

Comment venir à l'aide de cet ouvrier ?

On pouvait changer, combler cette lacune, c'est ce qu'on a fait dans beaucoup de pays par des lois spéciales.

Mais sans attendre cette législation qui ne se fera que peu à peu et dont le domaine s'étend actuellement de plus en plus il parut aux juges que l'on pouvait fort bien avec les vieux textes arriver à des solutions beaucoup plus équitables et tout aussi juridiques.

Et dans un arrêt déjà ancien de la Cour de Lyon du 1er décembre 1854 (8) on trouve un motif assez typique : « Attendu que les entrepreneurs en tous genres doivent veiller à la sécurité de leurs ouvriers » voila déjà à cette époque une notion de faute passablement large.

L'évolution de cette notion se fit insensiblement dit M. Saleilles (9) lorsqu'il signale la transformation progressive de

(6) Labbé. Note S. 1871. 1. 9
(7) Civ. 19 juillet 1870. D. P. 1870. 1. 361.
(8) S. 1855. 2. 606.
(9) Saleilles. Réforme sociale 1898,

la nature de la faute dans la pratique de la jurisprudence, mais c'est surtout à partir de 1872 que nous voyons apparaître des arrêts nombreux qui consacrent la nouvelle conception.

Ainsi la Cour de Besançon dans un arrêt du 21 mai 1873 (10) déclare « qu'il est de principe qu'en employant ses agents à des manœuvres souvent difficiles et périlleuses, la Compagnie doit assurer leur sûreté, qu'elle doit même quand l'occasion s'en présente, chercher à préserver ses employés contre leur propre maladresse et autres manquements personnels ». La Cour de Cassation à laquelle l'espèce fut soumise ratifia la décision disant : « Attendu que vainement on oppose que de la part de la victime de l'accident il y aurait eu un fait d'imprudence grave, que la faute ne fait pas entièrement disparaître celle de la Compagnie ».

La Cour d'Amiens (11) dans des termes analogues, décide que les patrons « doivent même prévenir leurs ouvriers contre les effets de leur imprudence personnelle »; celle de Paris déclare en faute l'industriel qui commet l'imprudence d'employer un ouvrier inexpérimenté et inconnu de lui sans lui adjoindre un commis pour le surveiller (12), et celle d'Orléans, dans une espèce voisine, voit également une imprudence dans le fait de confier à un ouvrier un outil dangereux (13). Certains arrêts vont même quelquefois encore plus loin dans cette voie et semblent vouloir faire grief au patron de n'avoir point entrevu les causes possibles de l'accident (14).

Somme toute dans cette jurisprudence et dans toute celle nombreuse que nous pouvons citer (15), les Juges poursui-

(10) Besançon, 21 mai 1873 sous cassation. S. 75 1. 204.
(11) Amiens. 15 novembre 1883. S. 84. L. 6.
(12) Paris. 29 mars 1883. D. 84. 2. 90.
(13) Orléans. 20 décembre 1888. S. 1890 2. 14.
(14) Nancy. 2 avril 1898. G. P. 99. 1. 144.
(15) Paris 9 avril 1875. S. 76. 2. 482.
Dijon 27 avril 1877 sous requêtes du 7 janvier 1878 D.
P. 78. 1. 277. Caen 17 mars 1880 S. 80. 2. 176.
Lyon 3 août 1892. D. P. 93. 2. 320.
Grenoble 24 janvier 1894. D. P. 95. 2. 394.

vaient un double but: Déclarer facilement le patron en faute ou déclarer la faute commune et partager en conséquence la responsabilité entre la victime et le patron alors même qu'il y aurait eu imprudence grave de la part de l'ouvrier.

Mais aussitôt des critiques se sont élevées contre cette extension de la notion normale de la faute.

Les industriels que l'on déclarait responsables criaient à l'injustice et s'indignaient des moyens assez étranges auxquels avaient recours les décisions de justice dont la solution, si elle était peut-être en définitive équitable, paraissait néanmoins être cherchée bien loin.

Les juristes eux aussi formulaient des critiques plus précises et plus scientifiques.

L'article 1382, disait-on, est simplement prohibitif, il défend de faire un acte nuisible, mais il ne peut commander une obligation positive. Quand la jurisprudence ordonne au chef d'industrie de prendre telles ou telles précautions elle sort certainement de l'esprit de la loi.

On trouve une seconde critique plus sérieuse sous la plume de beaucoup d'auteurs (16) : Avec l'interprétation de la jurisprudence de l'article 1382, la responsabilité du patron ne sera pas la même à l'égard de ses ouvriers et à l'égard des tiers. Vis-à-vis de ses ouvriers elle sera beaucoup plus rigoureuse. On exige de lui beaucoup vis-à-vis d'eux que dans sa responsabilité normale à l'égard du premier venu. C'est du moins le principe que l'on tire implicitement des décisions de justice.

Dès lors, nous dit M. Léon Michel (17), pourquoi distinguer alors que le texte ne discerne pas la qualité de la victime ? Pourquoi la jurisprudence se reconnaît-elle le droit de le faire ?

La responsabilité est une, elle ne peut varier selon les espèces.

---

(16) Sainctellette. Responsabilité et garantie.

(17) Léon Michel « Responsabilité des patrons envers les ouvriers en cas d'accident ». Revue critique de législation 1901. p. 592.

On a dit encore et c'est là une troisième objection (18) que l'article 1382 exige une faute spécialisée, c'est-à-dire qu'il soit bien établi qu'elle fût la cause immédiate et directe de l'accident. « La responsabilité, écrit M. Saleilles dans une note rapportée au Dalloz (19), en matière de délits et de quasi délits est fondée sur un fait de volonté s'appliquant directement au dommage réalisé et c'est cette relation de cause à effet qui fonde la responsabilité ». Or la Cour suprême elle-même a méconnu ce principe dans un arrêt de la Chambre civile du 7 janvier 1895 (19 a) en condamnant un patron sous prétexte qu'il avait fait travailler la nuit en dehors des heures réglementaires un de ses jeunes ouvriers qui se blessa par sa faute.

Mais sans qu'on veuille démontrer tout le bien fondé de toutes ces critiques et en admettant tout au contraire que cette jurisprudence était juridique, elle ne pouvait répondre aux besoins que la pratique faisait naître chaque jour, elle ne pouvait arriver au but que l'on poursuivait et qui semblait toujours plus désirable : dispenser la victime de la preuve de la faute du patron, faire supporter l'anonymat de l'accident au patron.

C'est l'œuvre qu'allait entreprendre la doctrine d'abord, la jurisprudence ensuite, et que nous allons maintenant retracer rapidement.

II. Cette nouvelle théorie consistait à appliquer une personsabilité contractuelle à la place de la responsabilité délictuelle jusqu'ici appliquée à tout dommage causé par le fait des choses en général.

Sa position tenait au fond à ce qu'elle avait surtout en vu les accidents du travail et les accidents de transports, et que

(18) On trouvera un exposé complet des différentes critiques adressées à la jurisprudence qui consacre la théorie de la faute étendue dans l'ouvrage précité de M. Saleilles.

(19) D. 97. 1. 443.

(19a) V. note précédente.

dans ces hypothèses un contrat existait entre l'auteur et la victime.

Si on parvenait donc à y faire entrer dans ce contrat l'obligation pour celui des contractants qui expose l'autre à des risques de veiller à sa sécurité, il ne serait plus nécessaire à la victime de prouver la faute de l'autre partie pour avoir droit à une réparation. Il lui suffirait de prendre l'attitude de toute partie contractante vis-à-vis de celle qui n'exécute pas son obligation : vous avez promis; votre obligation n'est pas exécutée; vous devez des dommages intéérêts, à moins que vous ne prouviez que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut vous être imputée. C'est ce qui résulte des termes même de l'article 1147 du Code civil.

Le patron et le transporteur étaient ainsi des débiteurs de sécurité envers l'ouvrier et le voyageur, si pour une raison quelconque cette sécurité se trouvait atteinte la responsabilité contractuelle était mise en jeu.

Grâce à cette théorie le but si longtemps recherché était atteint, et il n'y avait pas seulement là un simple renversement de preuve car il ne suffisait pas au débiteur de prouver qu'il n'avait pas commis de faute, il lui fallait pour se décharger, prouver le fait extérieur à lui, cause du dommage.

Cette thèse simultanémet lancée en France par M. Sauzet (20) et en Belgique par M. Sainctelette (21) fit naturellement grand bruit dans le monde des juristes et obtint l'adhésion d'une partie de la doctrine (22) qui elle aussi tenta de restreindre la portée de l'obligation de garantie et de la limiter à la volonté probable des parties en ce qui concerne la séécurité promise.

C'est ainsi que MM. Labbé (23) et Esmein (24) dans leurs

(20) Sauzet. De la responsabilité des patrons vis-à-vis des ouvriers. Revue critique 1883 p. 596.

(21) Sainctelette. De la responsabilité et de la garantie. Notons qu'il a répudié assez vite sa théorie. Mémoire pour Mme de Sitter. Bruxelles, 1888 ; p. 30.

(22) Labbé. Note S. 1889. 4. t., Lyon - Caen note S. 1885. 1. 129. Esmein, notes S. 1898. l. 17 et 1898. l. 65.

(23) Labbé. Note S. 1885. 4. 25-24. Espein note précitée.

(24) Esmein, notes précitées.

notes au Sirey essayèrent de restreindre, en matière de louage de service, l'obligation de sécurité aux vices du matériel.

M. Chavegrin (25) de son côté essaya en matière de transports, de limiter la responsabilité du transporteur aux accidents dans lesquels le voyageur n'a joué qu'un rôle purement passif comme un colis.

Mais quelle fut l'attitude de la jurisprudence en présence de cette théorie ?

Si les tribunaux belges lui firent tout d'abord un bon accueil (26) du moins pour le louage de service, la jurisprudence française lui manifesta dès le début extrêmement peu d'enthousiasme et si quelques décisions (27) semblent vouloir l'accueillir avec quelque faveur, la majorité des tribunaux l'écarte nettement et la Cour de Cassation (28) s'est toujours refusée à l'admettre aussi bien en matière de contrat de transport qu'en matière de contrat de travail.

Mais par un retour inattendu la Cour suprême la fit triompher bien des années plus tard, au cas de transport de personnes dans son arrêt célèbre de la Chambre Civile du 21 novembre 1911 (29) et elle est aujourd'hui invoquée sans héésitation aussi bien à l'encontre du transporteur terrestre que du transporteur maritime ou aérien (30).

A part cette faveur inespérée et tardive, cette théorie était vouée à un échec certain à cause non seulement de son manque de fondement juridique mais aussi comme étant pratiquement insuffisante.

Elle est certes tout à fait ingénieuse. Mais peut-on sou-

---

(25) Chavegrin. Note S. 1896. 2. 225.

(26) Tribunal de Bruxelles. 18 juin 1885. 5. 85. 4. 25. Cour de Gand. 18 juillet 1887. S. 89. 4. 1.

(27) Paris. 27 juillet 1892. D. 92. 2. 557; 9 mars 1894. D. 97. 2. 515; le 13 février 1895. Gaz. Tr. 22 juin 1895.

(28) Civ. 10 nov. 1884. D. P. 1885. 1. 433. Note parut S. 1885 1. 129. note Lyon Caen; Req. 13 mars 1895. D. P. 1896. 1. 19; Req. 1 mai 1899. D. P. 1899. 1. 558; le 14 déc. 1903. D. P. 1905. 1. 314. S. 1904. 1. 261.

(29) Civ. 21 nov. 1911. S. 1912. I. 73 note Lyon. Caen.

(30) Transport maritime Rouen. 16 janvier 1924. Dor 7. 341. note Ripert. Transport aérien. Grenoble 25 mars 1925, Paris 28 nov. 1925. Rec. ass. 1926 p. 68 et 73.

tenir sérieusement que les textes du Code permettent d'en extraire son principe ?

Ont-ils fait allusion quelque part à une dette de sûreté, de sécurité ?

Pour trouver ce principe dans le Code, M. de Courcy (30) dit très justement qu'il faut commencer par l'y mettre.

D'autre part une clause de non garantie ne pouvait-elle pas venir écarter la responsabilité du patron ? Dans l'affirmative tous les avantages du système seraient réduits à néant, car les patrons ne manqueraient pas de l'insérer. Dans la négative, cette obligation de garantie tacite et forcée n'aurait plus rien de contractuel; nous nous retrouverions donc en présence d'une obligation légale qui ne se trouve nulle part dans les lois françaises (32)

Mais à part ces critiques et celles nombreuses que M. Saleilles (33) a formulées, cette théorie était incapable de satisfaire les besoins de la pratique; ne s'appliquant que dans le domaine contractuel elle ne protégeait, en effet, que les contractants, les tiers victimes d'accidents et même d'un même accident restaient sans aucun recours autre que celui formulé par l'article 1382. Elle ne fut qu'un palliatif.

Mais derrière elle on commençait à pressentir l'existence d'une théorie plus souple, plus générale de la responsabilité du fait des choses.

III. — Nous revenons ainsi à l'étude de l'article 1386, après avoir rappelé brièvement l'évolution de la responsabilité civile du fait des choses, ce qui nous permet de comprendre la genèse de ce nouveau système.

On pensa le découvrir en généralisant le sens même de l'article 1386; on espérait ainsi arriver à un résultat plus sûr

(31) De Courcy. Le Droit et les ouvriers.

(32) Cf. Labbé. Revue critique 1886 qui tout en ne contestant pas le caractère licite des clauses d'irresponsabilité propose de déclarer nulles celles qui ont pour objet la vie de personnes.

(33) Sur la critique complète de la théorie. Voir Saleilles. Accidents de travail. p. 14.

en s'appuyant sur un des textes mêmes du Code relatif aux délits et quasi-délits.

Nous avons rappelé plus haut que ce texte crée à l'encontre du propriétaire d'un bâtiment qui tombe en ruine une présomption de faute lorsque la victime a démontré le défaut d'entretien ou un vice de construction et naturellement un rapport certain de cause à effet entre ces faits et le préjudice qu'elle a subi.

Or pour comprendre le parti qu'on a pensé tirer de cette disposition du Code, au point de vue de l'action en responsabilité intentée par la victime d'un dommage causé par la chose d'autrui il nous faut préciser minutieusement en quoi elle déroge au principe de la faute délictuelle.

Cette dérogation consiste en ce que la victime d'un accident dû à la ruine d'un bâtiment n'a pas à prouver une faute précise mais seulement le défaut de son entretien ou le vice de sa construction.

Sans doute on pourra nous objecter que prouver le défaut d'entretien c'est prouver une faute et ce n'est donc pas sortir du droit commun.

Mais à cette objection il nous sera facile de répliquer en faisant remarquer que la loi a créé à la charge du propriétaire une obligation d'entretien et le rend responsable de son abstention, alors que, d'après les principes généraux, une personne n'est pas responsable de ses fautes d'omission lorsqu'il n'existe pas à sa charge une obligation légale de prendre des mesures de précaution dans l'intérêt d'autrui.

Mais où la dérogation apparaît manifeste c'est lorsque la loi rend le propriétaire responsable de plein droit des vices de construction de son édifice.

Notons toutefois que certaines décisions inspirées des principes traditionnels avaient bien déclaré que la preuve d'une faute était indispensable pour obtenir une indemnité. Mais la Cour de Cassation dans un arrêt du 19 avril 1887 (34) cassant un arrêt de la Cour de Douai pose nettement le principe que

(34) Civ. Cas. 19 avril 1887. D. P. 88. 1. 27.

la victime d'un pareil accident n'est point tenue d'établir que le vice de construction provient d'une faute du propriétaire.

Or ces vices, il peut les ignorer, ils peuvent lui avoir été dissimulés par l'entrepreneur et l'architecte; qu'importe ! du moment qu'il a pris possession de sa construction il répond envers les tiers de tout dommage qui pourrait résulter de son écroulement, car il est présumé en faute du fait de n'avoir pas veillé à l'exécution consciencieuse du travail, d'avoir accepté sans vérification suffisante le travail exécuté pour son compte ou enfin d'avoir mal choisi ses constructeurs.

Cette présomption est absolue, c'est-à-dire qu'elle n'admet point de preuve contraire, le propriétaire par conséquent ne pourra se décharger qu'en établissant la faute de la victime ou le cas de force majeure (34a).

On voit dès lors l'intérêt considérable que l'on pourrait trouver à généraliser les termes de ce texte.

Il prévoit le fait d'une chose inanimée, ne pourrait-on pas par voie d'analogie l'étendre aux autres ?

Voilà qui simplifierait singulièrement la tâche de la victime.

Certains auteurs (35) l'ont bien pensé en disant que l'article 1386 malgré la précision de ses termes et à raison des motifs que l'expliquent, a une portée générale, il ne vise les bâtiments qu'à titre d'exemple et il devrait être étendu à toutes les choses inanimées. Ce texte est fondé, ajoutent-ils, sur des considérations d'utilité et de sécurité publique, d'où résulte pour le propriétaire l'obligation de tenir ses bâtiments en bon état afin qu'ils ne causent aucun dommage. Ces considérations s'appliquent avec la même force à tous les biens en général meubles ou immeubles.

(34a) Rouen 19 juillet 1872, S. 2. 49. Civ. 19 avril 1887. D. 88. 1. 27. Requêtes, 28 février 1899. D. 99. 1. 228.

(35) Sourdat. Traité général de la responsabilité. t. II. N° 1453 ter. Bourguignat note S. 76. 2. 225.

La jurisprudence ne s'est pas montrée d'abord favorable à cette interprétation extensive.

Diverses décisions avaient écarté l'application de cette disposition notamment en matière de dommage causé par la chute de roches glissant du flanc d'un coteau et causant un dommage (36).

Il faut arriver en 1877 pour voir la Cour de Paris (37) élargir le champ d'application de ce texte en l'appliquant à un accident causé par la chute d'un arbre planté en bordure de la voie publique et dont le tronc était vermoulu. « Considérant, dit cette Cour, que la responsabilité établie par l'article 1386 est attachée à la propriété comme sanction de la négligence et de l'incurie du propriétaire lorsqu'il en est résulté un dommage pour les tiers; que s'il est responsable du dommage causé par la ruine de son bâtiment lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction il doit par application du même principe être responsable du dommage causé aux tiers par la chute d'un arbre qui lui appartient, lorsqu'elle est le résultat de la vétusté ou du vice propre du tronc; qu'il est, en effet, réputé en faute pour n'avoir pas eu la précaution d'en vérifier le mauvais état et de l'abattre; que dans ce cas il importe peu que le vice de l'arbre comme le vice de la construction soit occulte ou apparent, que son existence constatée suffit pour fonder la responsabilité du propriétaire qui ne saurait en être exonéré qu'en cas d'accident purement fortuit ou de force majeure dont personne ne répond ».

Quelques années plus tard la question de l'extension se posa à nouveau à propos de l'explosion d'une machine dans une usine. Un ouvrier avait été tué et sa veuve réclamait des dommages intérêts en se basant sur ce fait que l'accident était dû à un vice de construction de la machine. Mais cette demande fut rejetée par le Tribunal d'Avesnes et ensuite par

(36) Civ. 29 nov. 1832. S. 33. 1. 19.
Poitiers 6 mai 1856. S. 56. 2. 470.
(37) Cour de Paris. 20 août 1877. S. 78. 2. 48.

la Cour de Douai, motifs pris de ce que « en supposant même que l'accident fut imputable à la mauvaise construction, il faudrait établir en outre que le vice de construction provient de la faute du défendeur » preuve qui était en fait impossible.

Mais la Cour de Cassation dans son arrêt déjà cité du 19 avril 1887 considérant que l'article 1386 s'applique à tout ce qui dépend du bâtiment par incorporation jugea que la victime du dommage n'était tenue d'établir que le vice de construction du volant de la machine et qu'elle ne saurait être tenue de prouver en outre, une faute du propriétaire par suite de laquelle ce vice se serait produit.

Les Cours d'Appel se mirent alors à suivre son exemple, c'est ainsi que le 21 mars 1896 la cour de Nancy (38) a fait application de la jurisprudence de la Chambre civile, à l'explosion du générateur d'une machine à vapeur incorporée à un bâtiment, explosion qui avait causé la mort de plusieurs personnes.

En appliquant l'article 1386 aux cas qui ont fait l'objet des décisions précitées, la Cour de Cassation, les cours de Nancy et de Paris (39) ont certes étendu le domaine de ce texte, mais cette extension ne vise que des choses incorporées au bâtiment, celles qui en étaient l'accessoire et s'identifiaint avec lui au point que i'on pouvait les considérer comme des bâtiments.

Mais cette thèse extensive a été appliquée avec plus de hardiesse par la Cour de Paris (40) qui, à part le cas de la chute de l'arbre, a fait une application dans son arrêt du 19 mai 1883, par analogie de l'article 1386 à un dommage causé par l'explosion de remorqueur « Considérant, dit-elle, que le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par un vice de construction (article 1386); que par analogie il est juste de

(38) Cour de Nancy. 21 mars 1896. D. P. 96. 2. 518.
(39) Arrêts précités.
(40) Paris 19 mai 1893. D. P. 57. 1. 433.

décider qu'en confiant à Primus une machine, Secondus et Tertius. propriétaires, sont responsables du dommage qui a été occasionné par un vice de construction de la dite machine ». La Cour de Paris invoquait il est vrai l'article 1386 après s'être appuyée sur l'article 1160 et le principe de la responsabilité contractuelle, mais elle n'en formulait pas moins avec netteté la thèse de la responsabilité fondée sur l'application extensive de l'article 1386.

Elle admettait ainsi encore plus largement cette thèse en étendant son application à un objet qui n'était point incorporé à un bâtiment.

Cette même Cour a d'ailleurs persisté dans cette façon de voir longtemps après les arrêts de la Cour suprême que nous trouverons plus loin qui ont fondé la responsabilité mise en jeu par une chose inanimée autre qu'un bâtiment sur l'article 1384 alinéa premier du Code civil. Nous la voyons en effet le 11 mars 1904 décider qu'il y a lieu de faire application de l'article 1386 au dommage causé par la chute d'une armoire à glace, due à son vice de construction et à son installation défectueuse. La Cour faisait grief au propriétaire de n'avoir point procédé à une réparation urgente, c'était là « un défaut d'entretien au sens de l'article 1386 » (41).

Dans ce sens le Tribunal de Commerce de la Seine a décidé le 21 septembre 1905 (42) qu'il appartient à la victime d'un accident causé par l'explosion d'une locomotive de prouver que cette explosion est dûe à un vice de construction ou à un défaut d'entretien, assimilant ainsi la locomotive à un bâtiment.

Et enfin on peut encore citer un jugement du Tribunal de la Seine en date du 18 mai 1906 (43) dont les motifs paraissent admettre dans cette interprétation extensive un fourneau de cuisine d'où un jet de flamme s'était échappé brûlant la cuisinière.

---

(41) Paris 11 mars 1904. D. 1904. 2. 257 avec note de M. Josserand.
(42) Trib. Com. Seine 21 septembre 1905. D. 1906-5-15.
(43) Trib. Seine 19 mai 1906. D. 1907. 2. 250.

Ainsi dans ces décisions la théorie extensive de l'article 1386 était adoptée dans toute sa netteté, aucune distinction n'était plus faite entre les meubles et les immeubles, l'article 1386 aurait une portée générale et mettrait la responsabilité à la charge du propriétaire à la seule condition pour la victime d'établir le vice de construction ou le défaut d'entretien de la chose causant le dommage.

Et si la Cour de Cassation avait voulu partager cette façon de voir ce serait en jurisprudence tout au moins le problème de la responsabilité du fait des choses résolu.

Mais nous verrons bientôt en étudiant la jurisprudence de l'article 1384, paragraphe 1 et en particulier un arrêt de la Chambre Civile du 16 juin 1896 que la Cour suprême repousse le système tendant à étendre l'article 1386 par analogie.

Si elle a appliqué l'article 1386 à un accident causé par une machine incorporée dans un bâtiment elle n'a jamais consenti à assimiler à un bâtiment l'explosion d'une machine prise isolément (44).

De son côté la doctrine (45), à part quelques auteurs isolés signalés plus haut, n'admettait pas cette théorie dont non seulement le fondement était discutable mais encore les résultats étaient pratiquement insuffisants.

En effet juridiquement il était difficile d'étendre le mot « bâtiment » comme le faisaient les Tribunaux sans se heurter à la tradition historique (*cautio damni infecti*) pour qui ce terme ne désignait que les maisons et constructions, et il est certain que les rédacteurs du Code en présence de tels antécédents historiques n'ont en quoi que ce soit songé à innover.

N'oublions point aussi que la présence du mot « ruine » ne donne point une entière latitude dans l'appréciation du genre de dommage qu'il prévoit; il vise en effet une éventualité bien préécise.

Au surplus la généralisation de ce texte aurait eu pour

(44) Cass. Civ. 19 juillet 1870. D. 70. 1. 361. Cas. Req. 17 juillet 1872. D 73. 1. 205.

(45) Laurent t. XX. N° 639; Saleilles. Les accidents du travail. page 24. Josserand. Responsabilité du fait des choses p. 49 et 50.

conséquence d'attacher la responsabilité à la propriété, chose que les rédacteurs n'ont nullement voulue.
donnaient point satisfaction aux besoins qui l'avaient fait naître, la victime et notamment l'ouvrier-victime se trouvait souvent dans une situation guère meilleure à celle créée par l'article 1382, n'arrivant pas à démontrer le vice de construction ou le défaut d'entretien d'une machine détruite par suite de son explosion.

Ici encore la tentative jurisprudentielle ne fut qu'une demie mesure, impuissante à atteindre le but cherché; il fallait trouver un principe de portée plus générale et qui fut découvert dans l'article 1384 par. 1 et qui devint la base de la théorie de la resposnabilité du fait des choses.

Mais avant de l'examiner de près, constatons que certains tribunaux notamment la Cour de Grenoble (46) et celle de Douai (47) voulaient fonder la réparation du préjudice sur les articles 1384 et 1386 complétés l'un par l'autre, mais ce système fut aussi défavorablement accueilli, qu'abandonné.

IV. — Examinons donc ce nouveau principe, ce nouveau pivot de responsabilité civile, dont seule et notamment l'étude de son domaine d'application nous permettra de dégager celui de l'article qui nous préoccupe (article 1386).

L'article 1384, paragraphe 1 in fine, ainsi conçu « On est responsable des choses que l'on a sous sa garde » et considéré jusqu'alors comme un texte énonciatif des dispositions contenues dans les articles suivants 1384, et 1386 n'avait point attiré l'attention particulière ni des juristes ni des Tribunaux.

Et M. Josserand le reconnaît en disant : « Pendant quatre-vingts ans on a laissé cette disposition sommeiller parce que la notion de faute délictuelle suffisait à notre société et répondait encore à nos mœurs juridiques » (48).

(46) Grenoble. 10 fév. 1892. D. 93. 2. 205.
(47) Douai 15 décembre 1896 S. 97. 2. 126.
Douai. 13 mai 1902 S. 1904. 2. 44.
(48) Josserand op. cit. 0. 52.

La première tentative doctrinale doit être attribuée à Laurent qui, dans ses principes de Droit Civil, considère « qu'il faut maintenir l'article 1384 comme règle générale » et il ajoute : « Cette interprétation est aussi en harmonie avec l'équité et avec les faits. Les accidents causés par les machines sont journaliers. Ils ne peuvent guère provenir que de l'imperfection de la machine ou d'une négligence de l'ouvrier; donc le législateur a pu présumer la faute.

Il est vrai que l'imperfection de la machine peut venir de l'imperfection de la science, laquelle n'est pas imputable au propriétaire, mais alors il y a une condition d'équité : n'est-il pas plus juste que le propriétaire de la machine supporte le dommage plutôt que celui qui en est la victime ? (49 »

Mais, émise en 1876, son opinion ne trouva guère d'écho dans la doctrine en dehors de Sainctelette qui, abandonnant la théorie contractuelle dont il avait été l'un des promoteurs, accepta la responsabilité pure et simple par le fait des choses (50) et Labbé, revenant sur ses opinions anciennes, admit le « principe que celui qui reçoit les émoluments procurés par l'emploi d'une machine susceptible de nuire aux tiers doit s'attendre à réparer le préjudice que cette machine causera » (51).

Mais cette opinion n'étant point encore érigée en théorie, étudiée dans ses détails et ses conséquences ne pouvait avoir une influence déterminante sur la jurisprudence.

Cet honneur revient à MM. Saleilles et Josserand.

Le premier, dès 1894, dans une étude parue dans la Revue Bourguignonne (51a) dégage de l'article 1384, paragraphe 1, une obligation légale en divisant les choses en deux catégories « celles qui ont besoin qu'on les garde » et qui tombent sous l'application de ce texte et « celles dont normalement on ne peut craindre aucun danger » auxquelles conviennent les dispositions de l'article 1382.

---

(49) Laurent. Principes de Droit civil L. XX. N° 639 *in fine*.
(50) Sainctelette. Mémoire pour Mme de Sitter p. 30.
(51) Labbé. Note S. 1890 4. 17.
(51 a) Revue Bourguignonne de l'enseignement supérieur 1894 p. 661

Enfin il pose que l'obligation ne naît « que lorsqu'il s'agit d'industrie possédant un outillage mécanique compliqué ».

Mais c'est en 1897 que l'auteur donna à sa théorie toute son ampleur dans son ouvrage « Les accidents du travail et la responsabilité civile » qui fit sensation et dans lequel il envisageait particulièrement le problème quant aux accidents de travail, et enfin, dans la même année, il rédigea une note dans le R. P. Dalloz (52).

M. Josserand de son côté et à la même époque édifiait sur le paragraphe 1 de l'article 1384 dans sa brochure « De la responsabilité du fait des choses inanimées » une doctrine semblable de la façon la plus claire et la plus juridique en s'efforçant de généraliser le système et de préciser ses règles d'application et son fondement.

Avec cette doctrine « Le demandeur est dispensé de toute preuve » voilà ainsi atteint le but si longtemps désiré et si ardemment cherché.

Laissons de côté la question de savoir quel fondement donner à cette nouvelle théorie, (problème qui divise la doctrine, certains auteurs étant partisans de la responsabilité objective et d'autres de la responsabilité subjective) pour ne nous attacher qu'à l'étude de la réaction de la jurisprudence de l'époque.

Sans considérer comme ayant consacré cette thèse certains jugements et arrêts trop anciens et insuffiasamment motivés des Tribunaux de Lyon (53), de Bruxelles (54), de Gien (55), de Bourges (56), de la Cour de Grenoble (57) et de la Cour de Dijon (58), c'est le retentissant arrêt de la Chambre Civile du 16 juin 1896 (59) qui fut la traduction inattendue de la

(52) D. 97. 1. 433.
(53) Lyon. 12 juillet 1854. D. P. 1855. 2. 86.
(54) Bruxelles. 31 mai 1871. Pasicrisie belge 1872. 2. 176.
(55) Gien. 7 juin 1887 S. 1850. L. 14.
(56) Trib. Civ. Bourge 7 février 1895. D. P. 1900. 1. 289.
(57) Grenoble 10 février 1892. D. P. 1892. 2. 205.
(58) Dijon 26 décembre 1895. S. 1896. 2. 48.
(59) Civ. 16 juin 1896. D. P. 1897 1. 433. Notes Saleilles. S. 1897. 1. 17 note Esmein.

théorie de la responsabilité du fait des choses en général, arrêt appelé à avoir une portée et une influence considéable.

Il visait en espèce le cas suivant :

La machine d'une remorqueur à vapeur ayant fait explosion sur la Loire maritime, le mécanicien fut atteint par un jet de vapeur et succomba à ses blessures. Sa veuve soutint devant le Tribunal de la Seine que l'accident ayant été provoqué par le défaut de soudure d'un tuyau, le patron était en faute et lui demandait des dommages-intéérêts. Le Tribunal s'appuyant sur l'article 1382, répondit que c'était tout au plus une faute du constructeur et la débouta de sa demande,

Mais la Cour de Paris n'adopta point cette façon de voir et, statuant sur l'appel, réforma le jugement du 19 mai 1893. Elle décidait que le contrat qui liait le patron à l'ouvrier l'obligeait à lui fournir une machine en bon état ; que le défaut de soudure d'un tube ayant provoqué l'accident il avait manqué à cette clause tacite du contrat; qu'il était donc responsable du préjudice causé à la veuve et le condamnait en conséquence, c'était donc là l'application de la théorie contractuelle. Subsidiairement la Cour faisait appel à l'article 1386, appliquant donc également le système de l'article 1386 généralisé.

Pourvoi devant la Cour de Cassation : M. l'avocat général Sarrut demanda la cassation de l'arrêt.

Ecartant la théorie de la responsabilité contractuelle et celle de l'article 1386 généralisé inapplicable à 'lespèce où il s'agissait d'un remorqueur, il repoussait également le système de la présomption de la faute. Il prétendait, selon l'opinion commune, que l'article 1384 n'était que l'annonce des articles 1385 et 1386, qu'en dehors de ces textes il fallait établir la faute de l'auteur responsable.

La Chambre Civile condamna le propriétaire du remorqueur par application de l'article 1384 dans un arrêt laconique dont voici les termes :

« Attendu que l'arrêt attaqué constate souverainement que l'explosion de la machine du remorqeur, qui a causé la mort

du mécanicien, est dûe à un vice de construction; qu'aux termes de l'article 1384 du Code Civil cette constatation qui exclut le cas fortuit et la force majeure établit vis-à-vis de la victime de l'accident la responsabilité du propriétaire du remorqueur, sans qu'il puisse s'y soustraire en prouvant soit la faute du constructeur de la machine, soit le caractère occulte du vice incriminé; d'où il suit qu'en condamnant les propriétaires du remorqueur à payer les dommages-intérêts à la veuve et aux enfants du mécanicien, ledit arrêt, d'ailleurs motivé, n'a violé aucun des articles visés au pouvoir ».

Ceci rappelé, voyons la portée d'application que cette nouvelle thèse allait avoir dans la pratique.

Mais une observation s'impose avant de toucher de près cette étude.

En effet, cette théorie construite principalement en vue de sanctionner les accidents du travail qui restaient, comme nous l'avons indiqué précédemment, souvent sans réparation, n'allait-elle pas avec la promulgation de la loi de 1898 se trouver sans objet et anéantir ainsi toutes les tentatives faites à cet effet ?

On pouvait le croire mais il n'en fut rien.

La loi de 1898 (60) était nécessaire parce qu'elle était au fond une loi d'assurance qui, appliquant le principe des risques professionnels, déplaçait et divisait d'une façon forfaitaire ces risques.

La théorie générale de la responsabilité du fait des choses n'était pas entièrement satisfaite par cette loi. Si les accidents du travail avaient déclanché le mouvement d'élargissement des principes de la responsabilité, ils n'en étaient pas le seul objet : d'autres espèces non moins importantes allaient surgir, qui réclamaient une solution.

Ainsi donc cette nouvelle interprétation de l'article 1384 alinéa 1 proclamée par la Chambre Civile de la Cour Suprême et renouvelée depuis à maintes reprises par les Tribu-

(60) Sachet A. Traité théorique et pratique de la législation sur les Accidents du travail et les maladies professionnelles. 6° éd. Paris. Février 1924.

naux et Cours devait avoir son champ d'application propre, que nous essayerons de déterminer assez rapidement.

Cette étude paraîtra peut être hors du cadre de notre exposé, cependant elle nous est non seulement précieuse et utile mais aussi indispensable, vu la dernière interprétation fort extensive donnée à ce texte, pour en déduire la portée que l'on peut encore attribuer à l'heure actuelle au mot bâtiment de l'article 1386 que ce chapitre doit déterminer.

La Cour de Cassation a tout d'abord décidé, dans une série d'arrêts dont les deux derniers sont celui de la Chambre Civile du 26 juin 1924 (61) et celui de la Chambre des Requêtes du 10 février 1925 (62), que l'article 1384, alinéa 1, est inapplicable aux immeubles et que la seule présomption de faute qui les concerne est celle établie par l'article 1386 dont l'xistence même implique qu'ils sont soustraits à la disposition générale de l'article 1384.

Toutefois l'article 1384 alinéa 1 était appliqué couramment aux meubles immobilisés par destination sans être matériellement attachés au fond et pour lesquels aucun débat n'a été soulevé, par exemple la responsabilité de l'accident causé par une machine à battre alors qu'elle était un immeuble par destination (63).

Il en a été de même des immeubles par incorporation, c'est-à-dire des meubles devenus immeubles par suite de lur union matérielle à un btiment.

C'est ainsi que les Tribunaux et la Cour de Cassation elle-même ont admis à plusieurs reprises la responsabilité de plein droit de l'article 1384 en cas de dommage causé par des canalisations ou des fils électriques (64), par des conduites de gaz (65), par la fermeture du magasin (66), par la

(61) Civ. 26 juin 1924. D. 1924. 1. 159. Req. 18 mai 1909 D. 1909 1. 461.
(62) Req. 10 fév. 1925 1. 57 note Josserand. Voir aussi Req. 18 mai 1909. D. 1909. 1. 461.
(63) Amiens. 24 janvier 1907. S. 1908. 2. 59.
(64) Req. 10 nov. 1924. D. hebdomadaire 1924 p. 665.
(65) Req. 3 juin 1904. D. 1907. 1. 177.
Req. 25 novembre 1924 S. 1926. 1. 129 note Hubert.
(66) Trib. civ. Cherbourg 23 novembre 1911. Gazette Trib. 1912 1° semestre 2. 202.

rupture de la chaîne d'une grue (67), par la chute du poids d'une horloge d'église (68), par une tringle d'étalage (69), par une barre de fer fixée à l'un des vantaux du portail d'une maison (70), par la chute d'un chassis fixé à un bâtiment (71), etc... etc...

A côté de toutes ces décisions qui battaient déjà en brèche la Jurisprudence établie par les arrêts de 1909, 1924 et 1925 il y avait mieux encore : même pour certains immeubles par nature la jurisprudence a eu recours à l'article 1384 avant l'arrêt de la Chambre de Requêtes de 1928 dont nous parlerons tantôt, elle l'a appliqué en effet au sol (72), aux végétaux et même à certains bâtiments.

Lorsu'ils s'agissait en espèce des dommages causés par des arbres, certains Tribunaux n'appliquaient plus exclusivement l'article 1386 mais aussi l'article 1384 (73), notons qu'à propos d'un accident causé par une branche d'arbre tombée sur une route, la Cour de Toulouse (74) a invoqué à la fois l'article 1386 et l'article 1384.

Mais d'autres Cour d'Appel (75) plus logiques, se fondaient déjà et uniquement sur l'article 1384 pour assurer la réparation des dommages causés par les arbres (76), l'article 1386 n'étant applicable qu'aux bâtiments.

Enfin nous terminons cette énumération de décisions jurisprudentielles contraires au grand principe posé par la Cour suprême en remarquant que le Tribunal de Valence saisi d'une action fondée sur le dommage causé à des récoltes

(67) Req. 25 avril 1913 S. 1913. 1. 427.
(68) Trib. Bourg 7 février 1913. S. 1913. Bull. Somm. 2. 35.
(69) Req. 22 janvier 1908 avec note de M. Josserand. D. 1908 1. 217.
(70) Lyon 15 nov. 1901 et note de M. Josserand D. 1904 2. 261.
(71) Aix 1 juin 1904 et note de M. Josserand D. 1904 2. 262.
(72) Trib. Valence 14 mai 1920 visé par Civ. 8 janvier 1924. D. 1924. 1. 48.
(73) Paris 10 décembre 1921. Gaz Pal. 1922. 1. 70.
(74)Toulouse 12 janvier 1921 cité dans la Revue critique 1925 p. 394.
(75) Grenoble, 10 février 1892. S. 2. 205. Limoges 29 juin 1921. D. 1922. 2. 44. et note de M. H. Lalou.
(76) V. Mestre. Responsabilités des propriétaires d'arbres en raison des dommages causés aux réseaux d'électricité. Rev. crit. 1925 p. 392; note S, 1925. 1. 113.

inondées par la rupture d'une digue a encore refusé d'appliquer l'article 1386 estimant que la digue ne pouvait être considérée comme un bâtiment.

Mais à côté de toute cette jurisprudence qui agissait contre l'inapplicabilité de l'article 1384 alinéa 1 aux immeubles, on pouvait formuler les critiques suivantes :

1° Cette jurisprudence en effet se heurtait à la teneur de l'article 1384 alinéa 1 qui vise le dommage causé par les choses que l'on a sous sa garde sans distinguer aucunement entre les meubles et les immeubles. On peut être gardien d'un phare, d'une poudrière, d'un ascenseur tout aussi bien sinon mieux que d'un siphon ou d'une balle de tennis.

2° La loi du 7 novembre 1922 qui a complété l'article 1384 fournit un nouvel argument de texte tout aussi décisif que le précédent en apportant une dérogation pour le cas d'incendie à la responsabilité de plein droit que le premier alinéa met à la charge du gardien. Cette loi eu soin de spécifier qu'il n'y a point à distinguer suivant que le sinistre a pris naissance dans un meuble ou dans un immeuble. Or l'exception est toujours de même nature que la règle puisqu'elle est prise sur elle, si elle vaut pour les immeubles comme pour les meubles c'est que la règle a de son côté la même étendue. D'ailleurs la Cour suprême reconnaît à la loi une valeur purement interprétative et il est évident qu'une loi de ce genre ne peut se mouvoir que dans le cadre de celle dont elle assume l'interprétation, sans quoi elle serait contrairement à sa mission et à son esprit instauratrice d'un droit nouveau.

3° En raison, on ne comprendrait pas une distinction au point de vue qui nous occupe entre meubles et immeubles; ce classement tiré de l'aptitude des choses à se déplacer n'a rien à voir avec un problème de responsabilité et l'on ne s'expliquerait pas que la preuve de la victime fut plus ou moins facile à administrer selon que le dommage lui aurait été causé par une chose mobilière ou par un bien sédentaire.

4° Les résultats auxquels on aboutirait ainsi seraient d'au-

tant plus paradoxaux que certaines choses sont meubles ou immeubles suivant les cas et d'après leur destination : une automobile, si elle est au service de son propriétaire, devient immeuble par destination lorsqu'elle est affectée au service et à l'exploitation des immeubles de ce dernier (77); faudra-t-il donc décider que la victime d'accident de locomotion aura dans le procès en responsabilité une situation plus ou moins favorable, quant à la preuve, selon qu'elle a été renversée par une limousine ou par un camion ?

Devant tous ces griefs la Chambre de Requêtes ne pouvait pas rester insensible et envisageant spécialement l'argument tiré par la loi de 1922 a abandonné sa propre thèse dans son arrêt du 6 mars 1928 (78) rendu à propos d'un accident causé par un ascenseur en proclamant : « La disposition du paragraphe premier de l'article 1384 du Code Civil est d'une application absolue. Elle vise sans distinction le dommage causé par le fait de toute chose mobilière ou immobilière dont l'usage ou la détention nécessite une garde à raison des dangers qu'elle peut faire courir à autrui. »

Sans vouloir insister sur l'importance de cet arrêt, remarquons qu'aussitôt sa publication la Cour de Montpellier (79) en a tiré parti pour faire intervenir l'article 1384, ailnéa 1, sans plus aucune crainte de voir sa décision cassée par la Cour suprême, à propos d'un accident causé par un immeuble en démolition, espèce que seul l'article 1382 pouvait auparavant régir, l'article 1386 étant incompétent, s'agissant d'un dommage qui n'était pas survenu par la ruine de l'immeuble due à un vice de construction ou à un défaut d'entretien.

Plus tard la Cour de Tarbes (80) fait une seconde application de ce nouveau principe en décidant : « Le mot chose, employé par l'article 1384 comprend aussi bien les meubles

(77) Civ. 24 janvier 1912. D. P. 1912. 1. 337.
(78) 8 mars 1928. D. 1928. 1. 97. Note de M. Josserand. S. 1928. 1. 225. note Hugueney.
(79) Montpellier 9 juin 1928. Gaz. Pal. 1928. 2. 170.
(80) Tarbes 18 juin 1929. Gaz Pal. 1929. 2. 397.

et les immeubles sans qu'on puisse faire état de l'ancienne distinction entre les deux sortes de biens au point de vue de la responsabilité. »

Plus de distinction donc entre meubles et immeubles, l'article 1384 étant ainsi devenu d'une application générale.

Mais alors la question suivante s'impose : si l'article 1384, alinéa 1 régissait aussi bien les dommages causés par les immeubles comme par les meubles quel serait désormais le domaine de l'article 1386 ?

Il était peut-être facile à cette époque de répondre à cette quetion car la Cour de Cassation dans un arrêt de principe émis par la Chambre Civile le 21 février 1927 faisait une distinction tirée des termes mêmes de l'article 1384 (on est responsable des dommages causés par le fait des choses que l'on a sous sa garde) et déclarait que ce texte ne s'appliquerait qu'aux « choses soumises à la nécessité d'une garde à raison des dangers qu'elle peuvent faire courir à autrui ».

Ainsi le champ d'application de ces deux textes ne s'excluerait nullement, l'article 1386 restant spécial aux accidents causés par les bâtiments qui ne sont point dangereux en eux-mêmes parce qu'ils ne présentent pour les tiers d'autre péril que celui qui peut résulter de leur mauvaise construction ou de leur défaut d'entretien et l'article 1384 au contraire s'appliquait à tout dommage occasionné par une chose mobilière ou immobilière qui par leur nature ou leur aménagement présentaient pour les tiers des dangers particuliers.

Mais cette manière de répondre n'est plus soutenable, croyons-nous vu le dernier arrêt de la Cour de Cassation toutes chambres réunies du 13 février 1930.

Cet arrêt reproduit en effet le principe édicté par l'arrêt de la Chambre de Requêtes du 6 mars 1928 visant « la chose inanimée en général et non la chose mobilière » et en consacre un second en décidant « qu'il n'est pas nécessaire que la chose ait un vice inhérent à sa nature et susceptible de cau-

ser le dommage, l'article 1384 rattachant la responsabilité à la garde de la chose, non à la chose elle-même ».

Plus de distinction par conséquent entre choses dangereuses ou non.

Observons en passant que les partisans de la doctrine du risque n'ont pas manqué de dire que la non reproduction de la formule de l'arrêt de la Chambre civile du 21 février 1927 était significative. Mais on peut leur répondre que la Cour rattachant la responsabilité à « la garde », elle suppose l'existence d'une obligation de garde dont l'étendue varie nécessairement suivant les circonstances.

Voilà donc avec ce dernier arrêt détruite la base même de la distinction par laquelle on pouvait encore déterminer un certain champ d'application à l'article 1386.

Et l'article 1384, alinéa 1, proclamé ainsi avec une portée générale et absolue devra, croyons-nous, s'appliquer non seulement à tout dommage causé par une chose inanimée mais encore à l'accident survenu par la ruine d'un bâtiment arrivée par suite de son défaut d'entretien ou d'un vice de construction.

Pourquoi en effet traiter différemment la victime d'un accident causé par un écroulement ?

Quelle est la raison équitable ou juridique qui pourrait nous imposer cette différence aujourd'hui arbitraire ?

Enfin le fondement de la responsabilité civile du fait des choses se trouvant dans l'obligation qui incombe au gardien de prendre les mesures nécessaires pour rendre sa chose inoffensive les bâtiments ne doivent-ils pas être gardés au même titre que les meubles en général, et même certains d'entre eux comme un théâtre, une usine par exemple n'auraient-ils pas besoin d'être encore plus minutieusement gardés qu'une pendule ou un lustre d'une salle à manger ?

Dès lors en préconisant la suppression totale de l'article 1386, dont l'utilité sociale actuelle est nulle mais dont les services rendus au cours du dix-neuvième siècle et rappelés précédemment furent si importants, nous croyons faire œuvre rationnel et surtout utilitaire rendant ainsi l'uniformité si désirable en cette matière.

Mais il ne suffit pas de faire des remarques platoniques, il faut aussi et surtout répondre dès maintenant à la réalité et trouver le remède possible tout en attendant la réforme souhaitée.

Or l'article 1386 existe, comment pouvons-nous le méconnaître ?

Le méconnaître non, la Cour Suprême ne nous le permettrait pas mais elle ne s'opposerait guère, croyons-nous, à nous accorder de donner au mot « bâtiment » un sens fort restreint.

Dès lors cet article ne comprendrait plus toute construction en général mais seulement celles qui *stricto sensu* sont des « bâtiments » et nous voulons parler des maisons d'habitations, des magasins, des écuries, des entrepôts, des garages et généralement de tout édifice destiné à abriter des personnes, des animaux ou des choses.

Nous excluons ainsi tout dommage causé par la ruine d'une digue, d'un monument commémoratif, d'un pont, d'un aqueduc, d'un pylone, d'un simple mur de clôture, etc., etc. qui cependant sont des bâtiments mais *lato sensu* et à propos desquels seul l'article 1384 al. 1 devrait désormais jouer.

Limitant ainsi de plus en plus la portée de l'article 1386 les Tribunaux obtiendront plus rapidement du législateur son abolition justifiée.

Ainsi précisé le sens du mot bâtiment, il ne faudra pas croire qu'il suffit pour que l'art. 1386 joue qu'il y ait simplement dommage causé par un bâtiment, il faut en outre, et c'est ce que le chapitre prochain se réserve d'examiner, qu'il soit dû à sa ruine.

CHAPITRE II

De la Ruine

Pour que la disposition de l'article 1386 puisse être mise en jeu il ne suffit pas qu'il s'agisse d'un dommage quelconque causé par un bâtiment, il faut en outre qu'il soit dû à sa « ruine ».

Ce mot implique incontestablement la chute, l'écroulement d'un édifice ensevelissant sous ses décombres des ouvriers, des habitants, des spectateurs, des passants; mais il implique aussi l'écroulement d'un bâtiment sous quelqu'un : c'est le plancher d'une salle d'école qui s'effondre sous le poids des spectateurs qui y sont réunis, à propos d'une fête; c'est un pont qui manque sous les pas des passants, c'est aussi une dalle formant une clef de voute qui se brise, etc., etc.

Dans tous les cas il est évident qu'il y a ruine, expression en apparence assez significative, mais dont la portée exacte n'est point déterminée de la même manière par tout le monde juridique.

En effet ce vocable de la langue du droit doit-il être pris ici dans un sens assez large pour comprendre à côté de la ruine totale la ruine partielle et aussi la chute d'un simple motif d'ornementation ?

Au surplus ne comprend-il pas le cas où la désagrégation et la projection des matériaux constituant l'édifice est produite par une certaine énergie y contenue ?

Enfin ne faut-il pas assimiler à la ruine du bâtiment la la ruine d'un objet y incorporé ?

Sur toutes ces questions auteurs et juges ont donné des réponses fort variées que notre chapitre essayera de mettre en lumière en s'occupant dans une première section de la doctrine et dans une seconde de la jurisprudence.

Section I. — *Les Auteurs.*

Ce point de droit est interprété par la doctrine de trois façons différentes.

Une première opinion, soutenue par M. Demogue (1), voudrait y voir un terme juridique d'une portée très générale.

Le mot « ruine d'un bâtiment », nous dit-il, s'applique non seulement à un bâtiment qui tombe, à un mur qui s'écroule, mais aussi au volant d'une machine qui se brise, à une chaudière qui fait explosion, à une tuyauterie qui éclate, à une canalisation mal faite qui met le feu, ou encore à un dommage causé par un incendie dû à la mauvaise construction d'une cheminée, hypothèse particulièrement critiquable.

Autrement dit, à la formule, qualifiée de superficielle de l'article 1386, il faudrait d'après cet auteur substituer l'idée suivante : « Le propriétaire de l'ouvrage mal construit ou mal entretenu répond de l'action dommageable de ce bâtiment provenant soit de sa destruction soit de son action destructive comme au cas d'incendie. »

Remarquons que cette même opinion fut adoptée aussi par M. Forge à propos de sa thèse pour le doctorat.

Mais à côté de cette extension fort abusive de ce terme légal nous rencontrons une seconde opinion émise par MM. Ripert, Planiol et Esmein (2) et présentée dans ces termes :

« Les bâtiments ne sont régis par l'art. 1386 que si le dommage est causé par la ruine, c'est-à-dire la chute totale, partielle ou fragmentaire des matériaux qui les composent, en-

(1) Demogue. Traité des Obligations éd. 1925. tom. V. p. 321.
(2) Traité pratique de droit civil français. éd. 1931. p. 829.

traînant par leur propre poids ou celui des êtres et des choses qu'ils portent et non si leur désagrégation et leur projection est produite par l'énergie contenue dans la chose construite (explosion d'une machine ou d'un générateur à vapeur, ou d'un dépôt de matières explosibles) ou par son mouvement (rupture d'une pièce d'une machine en marche, accident de marche d'un ascenseur) ou si le dommage est causé par l'échappement des corps ou de l'énergie enfermée dans la construction, même si cet échappement a été rendu possible par la ruine. »

Dans toutes ces hypothèses poursuivent ses auteurs, on appliquera, s'il y a lieu, l'article 1384, al. 1.

Mais cette interprétation, quoique de beaucoup moins large que la précédente, y comprenant cependant la ruine fragmentaire ne rallie point le reste des suffrages de la doctrine.

Il existe en effet un troisième groupe d'auteurs, composé de MM. Baudry, Lacantinerie (3) et Barde qui s'entend pour donner un sens encore plus restrictif en nous déclarant :

« L'article 1386 ne vise que le dommage causé par la ruine totale ou partielle de ce bâtiment, c'est-à-dire par la destruction totale ou partielle de l'édifice ou des gros ouvrages qui le constituent dans ses parties intégrantes et nécessaires.

Ainsi la personne qui en passant sur la voie publique est blessée par la chute d'un fragment de pierre accidentellement détaché d'une maison riveraine n'est pas tenue, pour faire condamner le propriétaire de cette maison à lui payer des dommages-intérêts, de rapporter la preuve du défaut d'entretien ou d'un vice de construction si ce fragment de pierre provient, par exemple, d'une boule ou d'un gland d'ornementation.

C'est qu'en effet, ajoutent ces auteurs, les boules et les glands d'ornementation ne forment qu'une partie extrinsèque et superflue de l'édifice qui existe sans eux dans son intégralité.

(3) Traité théorique et pratique du droit civil « Des obligations » tome IV. p. 680.

Le propriétaire est alors responsable en vertu de l'article 1384, par conséquent de plein droit. »

C'est cette dernière interprétation, croyons-nous, la seule acceptable à l'heure actuelle et que nous essayerons d'éclaircir par des exemples tirés de la jurisprudence.

Section II. — *La Jurisprudence.*

Les tribunaux inspirés par le principe d'équité « aider la victime » n'ont pas de tout temps donné au mot « ruine » la même portée d'application.

Pendant qu'ils généralisaient l'article 1386 en englobant dans le mot bâtiment le plus possible d'hypothèses, ils étaient fatalement amenés à élargir aussi la notion de ruine dans des cas totalement étrangers.

C'est ainsi que la Cour de Nancy, inspirée par l'arrêt de la Chambre Civile de la Cour de Cassation du 19 avril 1887 qui assimilait aux bâtiments les choses qui en dépendent par incorporation, estima dans son arrêt du 21 mars 1896 (1) que les dispositions de l'art. 1386 relatives au dommage causé par la ruine d'un bâtiment, lorsque cette ruine a été la suite d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, doivent être étendues à tout ce qui en dépend par incorporation.

Elles sont applicables spécialement au dommage occasionné par une machine incorporée au bâtiment à titre d'immeuble par destination.

Dès lors, le propriétaire de cette machine qui en faisant explosion a causé la mort d'un employé doit à la femme et aux enfants de ce dernier réparation du préjudice matériel et moral par eux subi; alors que d'une part l'explosion provienne d'un défaut d'entretien, spécialement de la vétusté de la machine reprochable au propriétaire et que d'autre part aucune faute de négligence ne saurait être imputable à l'employé victime de l'accident.

(4) Nancy. 21 mars 1896. D. 1899. 2. 518.

Mais ces arrêts ne font plus autorité sur ce point depuis la nouvelle interprétation donnée à l'article 1384, al. 1.

Cependant depuis l'arrêt du 16 juin 1896 et pendant assez longtemps nous voyons les juges appliquer l'article 1386 à des hypothèses où l'on pouvait, semble-t-il, appliquer l'article 1384, al. 1.

C'est ainsi que la Chambre de Requêtes dans son arrêt du 29 mars 1897 (5) d'une part et la Cour de Paris dans son arrêt du 25 mars 1901 (6) d'autre part ont assimilé à « la ruine » dans des termes presque identiques les mouvements désordonnés d'un ascenseur (7).

Et M. Forge de son côté déclare que cette tentative un peu hardie de la jurisprudence sur ce dernier point paraît devoir être approuvée parce que dans ce cas comme dans l'effondrement d'une maison il y a une chute qui cause le dommage. Quand ce bâtiment tombe, poursuit-il, c'est que ces matériaux sont corrodés et décomposés, que le ciment s'est dégradé et que les pierres ne sont plus solidement reliées entre elles. C'est, avec une différence dans la nature des matériaux, ce qui se produit quand l'ascenseur se livre à des mouvements intempestifs, quand son mécanisme est détraqué.

Quoique on puisse penser aujourd'hui de cette interprétation extensive, nous sommes les premiers à reconnaître qu'à cette époque elle était non seulement soutenable, mais aussi nécessaire.

Il y avait en effet un grand intérêt à ce moment à se prévaloir de l'art. 1386 car s'il y avait « ruine » le demandeur prouvant le défaut d'entretien ou le vice de construction voyait le propriétaire condamné sans rémission, vu l'arrêt de la Chambre Civile du 19 avril 1887 (8) que nous retrouverons plus loin.

---

(5) Req. 29 mars 1897. S. 98. 1. 65 et note de M. Esmein.
(6) Paris 25 mars 1901. D. 1901. 2. 396.
(7) V. Etude parue dans la Revue trim. du Droit civil du janvier-mars 1930 p. 1. « La responsabilité des accidents causés par les ascenseurs et l'art. 1384 du Code civil. » par M. Paul Magnin.
(8) Civ. 19 avril 1887. D. 88. 1. 27.

Si au contraire il n'y avait point ruine de bâtiment, la victime pouvait, il est vrai, recourir contre le propriétaire en vertu de l'article 1384 al. 1, comme responsable du fait des choses qu'il avait sous sa garde, mais dans ce cas le propriétaire gardien de la chose pouvait se défendre en démontrant son absence de faute (9), qu'il avait pris par exemple toutes les précautions ordinaires, il avait fait visiter l'objet cause du dommage par un homme de l'art, etc... etc...

Cette ressource lui faisait défaut avec l'art. 1386 d'où sa suprématie.

Mais à l'heure actuelle cette raison fort équitable a perdu tout fondement, car en effet depuis un arrêt de la Chambre de Requêtes du 19 janvier 1914 (10) les Tribunaux sont d'accord pour déclarer que la présomption édictée par l'art. 1384 al. 1 est, elle aussi, irréfragable.

Plus de raison donc qui nous oblige à appliquer l'art. 1386 à un dommage causé par le mauvais fonctionnement d'un ascenseur ou de tout autre objet incorporé à un immeuble.

Et en effet, nous voyons la Cour de Paris décider dans son arrêt du 28 janvier 1924 (11) que « le propriétaire d'un immeuble où existe un ascenseur est responsable, en vertu de l'art. 1384 al. 1 des accidents causés par cet ascenseur ».

Cette même solution doit encore prévaloir si une personne se blesse en se heurtant à un bâtiment ou à un objet incorporé en mauvais état, si elle se donne une entorse, si son pied lui tourne sur un parquet qui manque d'entretien; car là aussi contrairement à ce que M. Forge semble prétendre, le dommage n'est point occasionné par la ruine, et seule l'application de l'art. 1384 al. 1 nous paraît possible.

Il en est de même de l'explosion.

L'accident causé par l'éclatement d'une machine, depuis l'arrêt de la Chambre Civile du 16 juin 1896 reproduit d'ailleurs par cette même cour le 21 janvier 1919 (12) et par la

(9) Req. 29 et 30 mars 1897 S. 98. 1. 65.
(10) Req. 19 janvier 1914 D. 1914. 1. 303. S. 1914. 1. 28.
(11) Paris 28 janvier 1924. S. 1924 2. 103.
(12) Civ. 21 janvier 1919. D. 1922 1. 25. Note M. Ripert.

Chambre de Requêtes le 28 janvier 1920 (13) est régi par l'article 1384, alinéa 1.

Mais la question devient plus délicate dans le cas où l'explosion, cause directe du sinistre, a été provoquée par un incendie déclaré auparavant.

Faut-il dans ce cas encore appliquer la disposition contenue dans l'art. 1384 al. 1 ou bien la loi relative aux dommages causés par l'incendie ?

Cette loi du 7 novembre 1922, rappelons-le, fut votée à la suite de l'arrêt de la Chambre Civile du 16 novembre 1920 (14) qui rendait responsable, en vertu de l'art. 1384 al. 1, la Compagnie de Chemin de fer du Midi de l'incendie qui s'était déclaré dans l'enceinte de la gare maritime de Bordeaux et avait pris immédiatement des proportions considérables par suite de la présence de nombreux fûts de brais et de résine entreposés dans cette gare, le feu avait gagné la voie publique et détruit le matériel de la Compagnie des Tramways de Bordeaux qui se trouvait là, en même temps que des immeubles voisins de la gare.

Mais bien qu'en espèce il était question d'un incendie qui avait pris naissance dans des choses mobilières, l'extension de cette jurisprudence aux incendies communiqués d'immeuble à immeuble était à craindre.

Les arrêtistes le pensèrent et avec eux les compagnies d'assurances contre l'incendie qui réussirent à faire voter cette loi du 7 novembre 1922 dont nous n'avons pas à examiner la portée exacte mais qu'il fallait citer brièvement pour la compréhension de la question que nous nous posons.

Cette loi complète l'alinéa premier de l'article 1384 de la manière suivante : « Toutefois celui qui détient à un titre quelconque tout ou partie de l'immeuble ou des biens dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable vis-à-vis des tiers des dommages causés par cet incendie que

---

(13) Req. 28 juin 1920. D. 1922. 1. 25.

(14) Civ. 16 nov. 1920. D. 1920 1. 169. Ripert note D. P. 1922 1. 25. Hugueney note S. 1922. 1. 57.

s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable.

Cette disposition ne s'applique pas aux rapports entre propriétaires et locataires qui demeurent régis par les articles 1733 et 1734 ».

Faut-il dès lors appliquer ce texte à l'hypothèse que nous examinons à savoir : un accident causé par une explosion provoquée elle-même par un incendie ?

Nous n'hésitons pas à répondre que seule la loi de 1922 est applicable à une pareille espèce dont la cause primitive fut l'incendie.

Nous arrivons ainsi, après avoir examiné et éliminé du domaine d'application de la « ruine » tout accident causé soit par le mauvais fonctionnement d'un appareil incorporé dans un immeuble soit par l'explosion d'une machine y incorporée, à l'examen des décisions jurisprudentielles touchant le sens propre de ce terme légal.

Comprend-il toute « ruine », aussi bien totale que partielle et fragmentaire ?

Ou bien, au contraire, il englobe près de la ruine totale seulement la ruine partielle, sauf à préciser cette notion, excluant ainsi toute ruine fragmentaire ?

Mais alors où sera la limite et quel sera le criterium de ces distinctions ?

A ce propos les Tribunaux ne se sont pas toujours prononcés de la même façon.

La Cour de Rouen dans un arrêt du 19 juillet 1872 (15) ayant à connaître d'un accident causé par une pierre qui s'était détachée d'un balcon a déclaré en rendant le propriétaire responsable en vertu de l'art. 1386 : « que la ruine devait s'entendre de toute dégradation » sans se soucier du volume de la chose tombée.

Décision, en effet, fort conforme à l'esprit jurisprudentiel

(15) S. 1878. 2. 149.

de ce moment et à ce que Bourjon avait dit dans son Droit Commun de France et la coutume de Paris (16) : « Cette action aurait lieu quand le dommage serait arrivé par la chute d'une seule tuile; si cela est malheureux pour le propriétaire il serait encore plus malheureux de laisser impunie la faute, toute légère qu'elle fût, lorsque par un juste soin le propriétaire de la maison pouvait prévoir cet accident ».

Mais plus tard et devant la nouvelle interprétation donnée à l'art. 1384 al. 1, l'opinion des juges ne devait-elle pas se modifier ?

N'était-il pas en effet plus rationnel d'appliquer l'article 1384 al. 1 toutes les fois qu'il ne s'agissait pas d'une ruine proprement dite, mais de la simple chute d'une pierre ou ornement se détachant accidentellement d'un édifice ?

Les Tribunaux appelés à se prononcer sur cette question ne furent pas tous du même avis.

Un certain nombre d'entr'eux a partagé purement et simplement l'opinion émise par la Cour de Rouen et nous pouvons citer à cet effet un jugement du Tribunal de la Seine du 13 juin 1898 (17) appelé à se prononcer sur un accident causé par la chute d'une corniche et qui a déclaré le propriétaire responsable en vertu de l'article 1386. De même la Cour de Paris dans son arrêt du 7 décembre 1893 (18) paraît accepter cette solution, en déclarant que « les dispositions de l'art. 1386 prévoyant les dommages-intérêts qui peuvent résulter de la ruine même partielle d'un édifice quelque faible qu'en soit l'importance... »

Et enfin nous voyons la Cour de Lyon le 16 mars 1910 (19) appliquer cette même disposition à un accident causé par la chute d'une poutre.

Deux idées, croyons-nous, peuvent justifier ces décisions :

---

(16) Bourjon op. cit. Livre 6, titre II, Chap. VI et VII.
(17) Trib. Seine 13 juillet 1893. G. T. 1898 2e sem. 2. 346.
(18) Paris 7 décembre 1893 D. P. 1894 1. 35.
(19) Lyon 16 mars 1910. Rec. ass. 1910. 370. V. aussi Trib. Civ. du Havre 11 février 1927. G. P. 1927. 542.

tout d'abord celle dont nous parlions à propos du mauvais fonctionnement d'un ascenseur, à savoir que la présomption édictée par l'art. 1384 était moins efficace pour le demandeur.

D'autre part, ces décisions étaient conformes au principe émis par la jurisprudence, et constant à cette époque, d'après lequel l'art. 1384 était inappliquable aux immeubles.

Raisons aujourd'hui sans fondement depuis les arrêts précités de la Cour Suprême abolissant ces distinctions et élargissant par ce fait le champ d'application de l'article 1384, alinéa 1, qui devra désormais englober le cas de ruine fragmentaire.

Mais bien avant ce revirement dans la jurisprudence le Tribunal de Melle (20), dans un jugement du 27 mai 1899, avait établi une distinction bien justifiée : un morceau de pierre du poids de 8 kilogrammes s'était détaché de la masse d'un gland d'ornementation. Il était tombé sur la tête d'un passant.

Le Tribunal condamna le propriétaire, mais en vertu de l'article 1384 et non de l'article 1386 attendu que « l'article 1386 ne s'applique plus au fait actuel; qu'il vise la ruine totale ou partielle de l'édifice ou de ses gros ouvrages, que les boules et les glands d'ornementation ne rentrent pas dans ces catégories, qu'ils ne forment qu'une partie extrinsèque et superflue de l'immeuble qui existe sans eux dans son intégralité ».

Et la Cour Suprême appelée à se prononcer maintint cette façon de voir dans des termes analogues : « Une personne blessée en passant sur la voie publique par la chute d'un fragment de pierre qui s'est accidentellement détaché d'une maison riveraine, n'est pas tenue de rapporter la preuve du défaut d'entretien ou d'un vice de construction pour faire condamner le propriétaire de la maison à lui payer des dommages-intérêts ».

Dans ce même sens nous trouvons un jugement rendu par le Tribunal Civil de Chartres du 19 juin 1901 (21) à propos

(20) Trib. de Melle 27 mai 1899 sous Civ. 30 juin 1902. D. 1907. 1. 437.
(21) Trib. Civil de Chartes du 19 juin 1901 G. T. 2e sem. 279.

d'un accident causé par un bloc de cinq ou six tuiles qui s'étaient détachées d'un immeuble et s'exprimant ainsi : « Attendu qu'il ne s'agit pas en l'espèce de la ruine d'un immeuble ou d'une de ses parties importantes, qu'il s'agit d'une dégradation très partielle comme il peut s'en produire à tout instant sans que le propriétaire puisse avoir la possibilité de s'en apercevoir ».

Solutions tout aussi juridiques qu'équitables, estimons-nous car il paraît juridiquement impossible d'étendre le sens du terme légal de « ruine » à une simple chute d'un gland d'ornementation se détachant d'un immeuble.

On nous objectera certes, que distinguer la ruine partielle de la ruine fragmentaire, c'est introduire l'arbitraire dans les décisions de la justice, mais une pareille crainte n'existe pas à notre avis, car cette distinction est assez aisée à faire, la ruine fragmentaire ne comprenant que la chute d'une petite partie superflue et extrinsèque de l'édifice.

Toutes ces discussions, d'ailleurs, disparaîtront avec l'abolition totale de l'article 1386 que nous avons préconisé à la fin de notre précédent chapitre comme n'ayant plus la moindre utilité sociale.

Mais en attendant cette réforme prochaine, il nous semble que les juges feraient œuvre équitable et surtout conforme autant à l'esprit qu'à la lettre des principes édictés à l'heure actuelle par la Cour suprême à propos du domaine d'application de l'article 1384, alinéa 1, en attribuant au terme légal de « ruine » une portée d'application fort restreinte sans toutefois pouvoir la méconnaître totalement ce qui se heurterait à l'article 1386 pas encore abrogé.

Article qui ne doit plus intervenir si ce n'est dans le cas de la ruine totale d'un immeuble, ou aussi pour sanctionner un dommage causé par la ruine partielle d'un édifice pris dans son intégralité, l'article 1384 al. 1 étant applicable toutes les fois qu'il s'agit de la destruction d'un ouvrage formant une partie extrinsèque d'un immeuble, par exemple : d'un balcon, d'une cheminée, d'une persienne, d'une marquise, etc... etc...

Et nous préconisons l'inapplicabilité de l'art. 1386 à propos de toutes ces dernières hypothèses non seulement parce que nous refusons d'y voir des cas de « ruine » mais surtout parce que, conformément à notre chapitre précédent, nous n'y trouvons point un bâtiment cause du dommage.

Achevant ainsi le titre premier de notre exposé, qui avait pour effet principal de déterminer, après un bref historique et une étude sur le fondement de l'article 1386, le domaine d'application de la ruine d'un bâtiment, notons qu'il ne suffit pas pour que cet article joue qu'il s'agisse simplement d'un accident causé par la ruine d'un bâtiment, il faut en outre, que cette ruine soit dûe à un défaut d'entretien ou à un vice de construction, conditions que nous étudierons dans notre titre second que nous abordons et dont le but est de déterminer les responsabilités qu'un pareil accident engendre.

TITRE II

Des responsabilités mises en jeu

CHAPITRE I.— *Des personnes pouvant se prévaloir de l'article 1386 et conditions à remplir.*

CHAPITRE II.— *Des personnes responsables.*

CHAPITRE III.— *Des causes d'exonération et des recours.*

CHAPITRE IV.— *Du contrat d'assurance contre la ruine.*

CHAPITRE PREMIER

Personnes pouvant se prévaloir de l'Article 1386 et conditions à remplir

Section I. — *Personnes qui peuvent s'en prévaloir.*

Pour pouvoir mieux déterminer les personnes qui ont le droit de fonder leur action en dommages-intérêts sur l'article 1386 nous croyons devoir procéder par élimination, c'est-à-dire envisager les hypothèses, moins nombreuses, à propos desquelles le texte en question ne peut intervenir, soit parce qu'une autre disposition légale d'ailleurs beaucoup plus favorable pour la victime doit régir l'espèce, je veux parler de la loi sur les accidents du travail; soit parce que victime et propriétaire sont liés par un contrat de bail; soit enfin parce que la victime bénéficie gratuitement de l'immeuble cause du dommage. A propos de cette dernière hypothèse se posera également le cas de l'accident survenu par le fait de l'immeuble à l'ami invité à passer la soirée chez le propriétaire.

Nous consacrerons à chacune de ces hypothèses un paragraphe distinct.

§ .1 — *La victime bénéficie de la loi sur les accidents du travail.*

Il arrive, en effet, fréquemment que la victime de la ruine

d'un bâtiment soit un ouvrier, un employé ou un domestique aujourd'hui (1) bénéficiaires de la loi du 7 avril 1898.

N'auront-ils pas le droit de choisir dans l'exercice de leur action contre le propriétaire patron entre les dispositions de cette loi et celles édictées par l'article 1386 ?

Dans l'affirmative la victime serait dans une situation fort délicate.

La loi de 1898 en effet n'exigeant aucune preuve autre que celle du lien de cause à effet, paraît certes préférable; mais, donnant droit à une indemnité fixée d'une façon forfaitaire par le législateur, ne constitue-t-elle pas une infériorité par rapport à l'article 1386 permettant la réparation intégrale du préjudice ?

Le législateur traitant la question d'une manière générale a formellement interdit au préposé de se prévaloir des dispositions autres que celles de la présente loi (2).

Mais que décider si le préposé ne peut se prévaloir de la loi sur les accidents du travail ?

Hypothèse en effet plutôt rare dans la pratique, tout au moins depuis les lois successives qui ont étendu le domaine d'application de la loi de 1898 et aussi depuis la loi du 17 juillet 1905 permettant à tout employeur non assujetti de s'en étendre le bénéfice. Le cas n'est pourtant pas impossible: il suffit de supposer par exemple que la victime soit le préposé d'une personne exerçant une profession libérale ou encore que la ruine du bâtiment ait causé un dommage non plus à la personne de l'employé mais à sa chose.

Alors surgit la question : La victime va-t-elle pouvoir recourir contre son patron propriétaire du bâtiment en vertu de son contrat de louage de service ou en vertu de l'article 1386 ?

---

(1) L. 12 avril 1906. L. 15 déc. 1922. L. 2 août 1923 étendant le régime de la législation sur les accidents du travail, aux exploitations commerciales, agricoles et enfin aux gens de maison. V. Sachet. Traité chronique et pratique de la législation sur les accidents du travail et des maladies professionnelles.

(2) Art. 2 de la loi du 9 avril 1898.

Nous répondons sans hésitation que seule la disposition de l'article 1386 peut régir une pareille hypothèse.

Le contrat, en effet, a bien fait naître deux obligations, l'une de l'employé : fournir ses services; l'autre du patron : lui payer un salaire; mais comme nous l'avons dit précédemment en étudiant la théorie de la responsabilité contractuelle le contrat ne prévoit nullement les risques qui peuvent en résulter.

Dès lors, nous pensons, d'accord en cela avec la jurisprudence (3), que le recours de l'ouvrier employé ou domestique qui ne peut se prévaloir de la loi de 1898 contre son patron propriétaire de l'immeuble cause du dommage, doit être assimilé au recours d'un tiers, le contrat étant considéré comme n'existant pas.

§ 2. — *La victime est un locataire.*

Plus que toute autre personne le locataire risque de souffrir de la ruine du bâtiment qu'il occupe. Quels seront les moyens dont il pourra disposer pour en demander réparation au bailleur propriétaire ?

Ici un contrat visant notre hypothèse existe entre les parties.

De part son contrat, en effet, le propriétaire du bâtiment est tenu, en vertu de l'article 1719 du Code Civil, de procurer au preneur la « libre et paisible jouissance » pendant la durée du bail, et en vertu de l'article 1721 il lui doit garantie des vices ou des défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

Par ces articles comme par l'article 1386 le locataire aura certainement un recours contre le propriétaire bailleur.

Laquelle de ces deux dispositions faudra-t-il appliquer de préférence à l'autre ?

L'article 1386 contenant une présomption de faute irréfragable (une fois le vice de construction ou le défaut d'en-

(3) Nancy 5 janvier 1907 S. 1907. 1. 184. V. aussi quoique antérieurs à la loi de 1898 Civ. 19 avril 1887 S. 1887. 1. 217. Nancy 21 mars 1896. 2. 518.

tretien prouvé) constitue à propos d'un cas particulier une supériorité sur l'article 1721.

L'article 1721 déclare en effet le propriétaire responsable une fois prouvé le vice ou le défaut de la chose louée qui en empêche l'usage et d'où a pu résulter quelque perte pour le preneur; et cela même si le propriétaire ignorait *lors* du bail ce vice ou ce défaut et sans pouvoir invoquer à sa décharge sa bonne foi.

Mais, et c'est là son infériorité par rapport à l'article 1386, si ce vice est *postérieur* au bail et si le locataire occupe les lieux le propriétaire ne pouvant plus les visiter, ce dernier a le droit de rejeter la responsabilité d'un pareil vice en démontrant que « de bonne foi et sans faute de sa part » il pouvait les ignorer.

Solution expressément consacrée par la Cour de Paris dans son arrêt du 17 janvier 1905 (4) dans ces termes : « Pour un vice dont la cause est postérieure à la location, le propriétaire n'est responsable que si le locataire l'en a averti.

Le locataire a omis de le faire, le propriétaire l'ignore de bonne foi et ne commettant aucune faute, il n'est pas responsable ».

En résumé donc, dans les deux instances, c'est bien au locataire à prouver les vices de la chose louée mais dans un cas : vice postérieur, le bailleur peut opposer une fin de non recevoir en apportant la preuve contraire.

Mais, à part cette particularité, rappelons que le bailleur comme tout contractant de bonne foi n'est tenu aux termes de l'article 1150 que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir et non à la réparation complète du dommage qui s'imposerait au contraire dans le cas d'un quasi-délit. On sait en effet que la faute contractuelle est moins sévèrement appréciée (5) que la faute délictuelle.

---

(4) Paris. 5 janvier 1905 S. 1905. 2. 301.

(5) Civ. 11 janvier 1922 G. Pal 1922. 1. 344 « C'est seulement en matière de délit ou quasi délit que toute faute quelconque oblige son auteur à réparer le dommage provenant de son fait; lorsqu'il s'agit d'une faute commise dans l'exécution d'une obligation résultant d'un contrat, il faut appliquer l'art. 1137 d'après lequel le débiteur ne répond que de la faute qui ne commettrait pas un bon père de famille.

Il en résulte que le locataire victime a tout intérêt à invoquer l'art. 1386 tandis que le propriétaire bailleur préfèrera exciper de son contrat.

Cette difficulté n'est qu'un aspect particulier de la question générale suivante :

A propos de l'exécution d'un contrat peut-il y avoir une responsabilité délictuelle possible ?

Sans vouloir pénétrer dans les détails d'une pareille discussion (6) remarquons qu'il est certain tout d'abord qu'au cas où le fait constitue un délit pénal la victime est recevable à se porter partie civile et à se placer uniquement sur le terrain délictuel (7). Mais dans le cas contraire un arrêt de la Cour Suprême du 11 janvier 1922 (8) suivi d'un second du 6 avril 1927 (9) nous paraissent vouloir trancher la question en déclarant : « Les articles 1382 et suivants sont sans application lorsqu'il s'agit d'une faute commise dans l'exécution d'une obligation résultant d'un contrat. »

Sans insister sur le bien fondé de cette décision, revenons à l'examen de la question précise que nous nous sommes posé et observons que la doctrine est loin d'être d'accord sur la solution à donner.

D'après MM. Planiol (10) et Sourdat (11) le locataire doit être considéré à cet effet comme un tiers, d'où l'art. 1386 est applicable.

Thèse combattue par MM. Demolombe (12), Laurent (13), Larombière (14), Aubry et Rau (15) d'après lesquels la responsabilité de l'article 1386 ne s'applique qu'à l'égard des passants et des voisins seulement.

---

(6) Sur cette question voir la thèse de M. Meignié, Responsabilité et contrat. Lille 1924.
(7)Ch. des Requêtes 27 juillet 1925. S. 1926 1. 5.
(8) Liv. 11 janvier 1922. G. P. 1922. 1. 344.
(9) Civ. 6 avril 1927. D. 1927. 1. 111. Paris 4 mars 1925. V. cep. Paris 3 juillet 1930. G. T. 1931. 2. 35.
(10) Note sous D. 1907. 2. 97.
(11) Sourdat op. cit. II. N° 1458.
(12) Demolombe. op. cit. XXXI N° 639.
(13) Laurent op. cit. 614.
(14) Larombière op. cit. sur l'art. 1386. N° 6.
(15) Aubry et Rau op. cit. p. 432.

Enfin de ce désaccord doctrinal que décide la jurisprudence ?

Nous trouvons un certain nombre de décisions (16) qui bien qu'elles aient eu à se prononcer sur la question, ne l'ont point fait.

C'est ainsi, par exemple, que la Cour de Paris dans son arrêt du 5 janvier 1871 (17) déclare le propriétaire responsable, l'accident n'ayant d'autre cause que le mauvais état des dalles fermant la fosse et dont il avait négligé la réparation, mais elle n'indique pas si cette responsabilité est fondée sur la loi ou sur le contrat.

A côté de cette jurisprudence hésitante et incertaine nous avons un arrêt formel de la Cour de Paris du 17 janvier 1905 (18) : le Tribunal de la Seine ayant relevé contre le propriétaire un défaut d'entretien avait décidé que ce dernier engageait sa responsabilité à l'égard de son locataire victime, en vertu de l'article 1386; mais les juges supérieurs saisis de l'affaire ont formellement déclaré que « l'art. 1386 visé par les premiers juges est sans application dans les rapports de propriétaire à locataire ».

L'article 1721 exclut donc l'article 1386. En d'autres termes; de par l'existence du contrat de bail la responsabilité contractuelle se substitue à la responsabilité délictuelle.

Cette décision fut aussitôt critiquée par M. Planiol (19) : « La responsabilité conventionnelle, déclare-t-il, vient s'ajouter à la responsabilité établie par la loi et ne peut ni l'éliminer ni se substituer à elle, par la raison que la loi est antérieure à tous les contrats, l'obligation légale préexiste et les parties contractantes peuvent seulement y ajouter quelque chose ».

Argumentation ingénieuse, certes, et qui vient de déterminer un arrêt de la Cour de Paris du 3 juillet 1930 (20). Nous

(16) Paris 17 avril 1896. D. 97. 1. 216. Nancy 10 novembre 1900. D. 1901. 2. 407.
(17) Paris 5 juillet 1871. D. 1871. 2. 154.
(18) Paris 17 janvier 1905. D. 1907. 2. 57.
(19) Note précitée.
(20) Paris 3 juillet 1930. G. T. 1931. 2. 35.

ne croyons pourtant pas devoir la faire nôtre; d'autres raisons, nous paraissent en effet de beaucoup plus juridiques et équitables.

Chironi (21) n'a-t-il pas en effet déclaré que si le contractant pouvait, à défaut de responsabilité contractuelle, invoquer la responsabilité délictuelle le contrat n'exercerait plus son influence entre les parties. Autrement dit ce serait la négation du principe que la diligence à adopter est laissée à la volonté des contractants.

A côté de cet argument nous en trouvons un second tiré de la loi du 7 novembre 1922 qui complétant l'art. 1384 al. 1 (en lui apportant une exception) indique expressément qu'elle ne s'applique pas aux rapports entre propriétaires et locataires; et comme l'exception est toujours de même nature que la règle, il résulte que l'article 1384 n'est point applicable entre les personnes en question.

Dès lors l'article 1386 contenant comme l'article 1384 une présomption de faute nous estimons qu'il ne doit pas, lui non plus, s'appliquer dans les rapports de propriétaires à locataires.

Enfin, à ces deux arguments d'ordre juridique, nous pouvons en ajouter un autre tiré d'équité, c'est le suivant :

Le contrat amenant des enchevêtrements d'intérêts rendant plus fréquentes les occasions de nuire justifie une certaine atténuation de responsabilité.

Pour toutes ces raisons il nous semble que l'arrêt de la Cour de Paris en question non seulement ne mérite aucune critique mais doit être pris comme exemple pour l'avenir et en effet nous voyons la Cour de Lyon dans son arrêt du 23 octobre 1925 (22) et le Tribunal de la Seine dans son jugement du 20 novembre 1925 (22a) consacrer expressément notre opinion.

---

(21) Demogue op. cit. p. 554.
(22) Lyon G. T. 1926. 2. 471.
(22a) Gaz. Tr. 1926. 2. 491.

§ 3. — La victime bénéficie d'un service gratuit.

Une personne à qui le propriétaire a procuré gratuitement la jouissance de son bâtiment peut-elle demander réparation du dommage que la ruine de cet immeuble lui a causé et en vertu de quelle disposition légale ?

Question englobant à notre avis deux hypothèses distinctes :

Tout d'abord celle où on peut voir un contrat de prêt à usage à titre gratuit; alors est-ce la loi de ce contrat avec sa particularité édictée par l'art. 1891 qui régira l'espèce ?

Ensuite si un pareil contrat n'a pu être formé par suite de l'incapacité juridique d'une des parties par exemple, l'article 1386 doit-il reprendre son empire ou bien ici aussi d'autres principes vont-ils intervenir pour atténuer la responsabilité de ce propriétaire désintéressé et de bonne foi ?

I.— Reprenons notre première hypothèse et supposons le cas où un propriétaire, abrite gratuitement dans son immeuble une personne pauvre, ou offre un de ses immeubles aux organisateurs d'une fête.

Un contrat de prêt à usage est ainsi valablement conclu.

L'immeuble s'écroule et occasionne un dommage à un de ces emprunteurs.

En vertu de quel texte va-t-il pouvoir en demander réparation ?

Un certain intérêt déjà indiqué à propos du contrat de bail se retrouve ici : à savoir que si l'on fait intervenir l'article 1386, la réparation sera plus complète et la faute plus sévèrement appréciée, mais c'est l'article 1891 qui offre le nouvel intérêt de la question.

De ce texte résulte en effet que le propriétaire prêtant son immeuble ne sera responsable, du préjudice que cet immeuble a causé à celui qui s'en sert, que s'il en connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur; son ignorance, sa bonne foi l'exonèrent donc de toute responsabilité.

Supériorité énorme sur l'article 1386 dont la présomption,

comme nous le verrons à propos des causes d'exonération, n'admet point de preuve contraire.

L'emprunteur préfèrera donc recourir à l'article 1386 tandis que le prêteur propriétaire aura tout intérêt à se retrancher derrière les textes contractuels.

Les auteurs n'ont point prévu cette hypothèse particulière; mais, conformément à ce que nous avons soutenu à propos de l'accident causé au locataire, nous croyons que ici encore seuls les articles relatifs au contrat de prêt à usage sont applicables.

Un arrêt de la Cour suprême du 23 février 1897 (23) confirme implicitement notre opinion : il s'agissait d'un accident causé par la ruine d'un bâtiment appartenant au département des Hautes-Pyrénées et qui avait été prêté à une société en vu d'organiser une fête.

La poutre maîtresse qui soutenait le plancher se brisa sous le poids des spectateurs et un certain nombre furent blessés et en demandèrent réparation. La Cour de Pau confirmant le jugement du Tribunal déclara le propriétaire responsable en vertu de l'article 1386.

Celui-ci s'est pourvu en Cassation prétendant que la garantie du département comme prêteur à usage ne s'étendait pas aux défauts cachés et ignorés de lui (art. 1891).

Mais la Chambre de Requêtes en rejetant ce pourvoi nous donna implicitement la solution du problème précis dont nous nous occupons, elle a déclaré en effet : « Attendu que le département qui avait prêté un de ses immeubles aux organisateurs, n'avait la qualité de prêteur que vis-à-vis des organisateurs mais non vis-à-vis de la demoiselle Lacade (une des victimes) simple spectatrice; qu'à l'égard de celle-ci il était tenu de la responsabilité légale du propriétaire et était par conséquent responsable aux termes de l'article 1386.

Cet arrêt laisse donc entendre que si la victime était un organisateur emprunteur l'article 1891 aurait joué.

(23) Req. 23 février 1917 S. 1858. 1. 65.

II.— Nous arrivons ainsi à notre seconde hypothèse: la victime se sert gratuitement de l'immeuble mais le contrat de prêt à usage précité n'a pu être formé : soit parce que la victime est en bas âge et ce serait le cas par exemple d'une personne charitable qui fournit asile à un enfant trouvé dans la rue par suite d'une catastrophe quelconque; soit encore parce que la victime était inconnue du propriétaire et ce serait le cas examiné par la Cour suprême : le propriétaire a prêté sa maison en vue d'une fête mais la victime n'est point un des organisateurs, mais un tiers, un simple spectateur.

Donc nul lien contractuel entre le propriétaire et la victime.

Doit-on alors conclure que le propriétaire est responsable comme lorsque la victime est un simple passant ; autrement dit la présomption de faute édictée par l'article 1386 doit-elle jouer normalement; ou bien, au contraire, une certaine atténuation de responsabilité à l'égard de ce propriétaire bienfaiteur n'est-elle pas préférable ?

La Cour de Cassation saisie de la question, à propos de l'accident causé par l'immeuble prêté par le Département des Hautes-Pyrénées et dont nous avons déjà parlé, semble formelle : elle distingue nettement les organisateurs des spectateurs, ces derniers étant à ses yeux des tiers et pouvant par conséquent se prévaloir de l'art. 1386.

Décision dépourvue de toute idée de justice et d'équité, nous semble-t-il, ne tenant nullement compte de la gratuité du service rendu et mettant ainsi sur le même pied d'égalité le propriétaire égoïste qui refuse tout service et le propriétaire charitable qui prête volontiers son bien à un Comité de bienfaisance ou abrite un enfant malheureux.

Mais alors sur quoi fonder cette atténuation de responsabilité édictée par l'équité ?

Nous croyons pouvoir trouver la réponse à cette question dans les deux raisons suivantes :

Tout d'abord, nous savons qu'en matière contractuelle, celui qui rend un service gratuit est tenu moins rigoureuse-

ment que celui qui le rend à titre onéreux (art. 1927 pour le dépositaire 1992, pour le mandat). Dans le cas où le débiteur est présumé en faute, pour tenir compte de cette situation de faveur, on décide que la présomption est écartée par la preuve de l'absence de faute

Le même motif, à savoir le caractère gratuit du service doit, croyons-nous, entraîner les mêmes conséquences lorsqu'une personne qui offre gratuitement son immeuble est actionné par le bénéficiaire de ce service.

La présomption de faute de l'art. 1386 continuerait ainsi à jouer mais avec une force atténuée, la preuve contraire la faisant disparaître.

De même, et c'est notre seconde raison qui justifie cette atténuation de responsabilité, nous voyons la Jurisprudence d'ailleurs constante sur ce point depuis l'arrêt de la Chambre Civile du 27 mars 1928 (24) écarter expressément la présomption de faute de l'article 1384 al. 1 à propos des accidents survenus aux personnes transportées en automobile à titre gracieux en déclarant : « que la présomption de l'article 1384 alinéa 1 est établie pour protéger les victimes du dommage causé par une chose à l'usage de laquelle elles n'ont pas participé ».

Sans vouloir examiner le fondement d'un pareil argument, disons qu'il nous paraît logique, l'article 1386 contenant une présomption de faute de même nature que celle de l'article 1384 alinéa 1, de pouvoir faire état de cette Jurisprudence et déclarer l'article 1386 inapplicable à l'accident causé à une personne participant à l'usage de l'immeuble.

La présomption de faute de l'article 1386 étant ainsi écartée, le propriétaire ne peut désormais être tenu envers la victime bénéficiaire de l'usage gratuit de l'immeuble et ne pouvant pas se prévaloir d'un contrat de prêt à usage, qu'en ver-

---

(24) Civ. 27 mars 1928. D. 1928. 1. 145. note G. Ripert. S. 1928 1. 353. note Geny. V. aussi Req. 9 juin 1928 D. 1928. 1. 153 note Savatier. Civ. 11 juin 1928 D. H. 1928. 414, Civ. 7. janvier 1929 1. 249. note P. Esmein ; Civ. et Req. 22 juin 1929. Gaz. Pal. 1929. 2. 588.

tu d'une faute prouvée par cette dernière, l'article 1382 reprenant son empire.

Ayant ainsi présenté les deux raisons sur lesquelles la Jurisprudence pourrait, le cas échéant, fonder l'atténuation de responsabilité imposée par l'équité, nous sommes amenés à nous demander si un ami invité peut être considéré comme entrant dans cette hypothèse.

M. Demogue (25) prévoyant le cas répond affirmativement, considérant vraisemblablement que là aussi on peut parler de service gratuit.

Mais MM. Ripert, Planiol et Esmein (26) s'élèvent et avec raison, croyons-nous, contre une pareille opinion qui paraît non seulement exagérer le sens du service gratuit, mais aussi aller à l'encontre de l'esprit du législateur qui n'a certainement pas voulu exclure de l'article 1386 cette hypothèse.

Remarquons cependant que c'est un des moyens par lesquels les Juges pourront restreindre le domaine d'application de l'article 1386 devenu comme nous l'avons déjà dit et comme nous serons obligés de le répéter encore, sans aucune utilité sociale.

Ayant ainsi étudié successivement toutes les hypothèses à propos desquelles l'article 1386 ne peut intervenir, nous pouvons dire que hormis ces exceptions ce texte trouvera une application intégrale.

Ce serait le cas par exemple où le demandeur est un usufruitier qui exerce un droit distinct sur l'immeuble et à propos duquel nous parlerons longuement dans notre prochain chapitre, un passant, un sous-locataire (27), un spectateur, un voisin, un élève, etc... etc... mais là encore certaines conditions que notre section deuxième du présent chapitre essayera de déterminer, seront nécessaires.

---

(25) Demogue op. cit. p. 340.
(26) Planiol Ripert et Esmein op. cit. p. 830.
(27) Demogue (note précitée).

SECTION II. — *Conditions à remplir par le demandeur.*

La responsabilité de l'article 1386 existe de plein droit en vertu d'une présomption de faute mais à condition de prouver que la ruine est dûe soit au défaut d'entretien soit à un vice de construction.

Dès lors le demandeur n'ayant aucune faute précise à fournir devra cependant, conformément à la doctrine et à la Jurisprudence, tout d'abord faire la preuve d'un vice de construction ou du défaut d'entretien, en démontrer l'existence, toute autre preuve comme celle de l'absence de précautions d'un entrepreneur de démolition ne suffirait pas.

Ensuite ce même demandeur devra démontrer que la ruine résulte bien d'une de ces deux causes, qu'il y a relation de cause à effet, car le vice peut exister sans être cependant la cause de la ruine.

C'est ainsi par exemple, que le Tribunal de Tarbes dans son jugement du 4 janvier 1897 (28) a conclu à la non application de l'art. 1386 parce que le demandeur ne prouvait pas que « la diminution de son encastrement ait causé les accidents; que la preuve contraire est même faite, la salle s'étant effondrée parce que la poutre s'est rompue aux trois quarts de sa longueur et non parce qu'elle est d'abord sortie de ses alvéoles ». La diminution de l'encastrement était ainsi prouvé, mais il n'était point démontré que ce fût là la cause de la ruine.

Ces deux principes rappelés nous allons établir dans deux paragraphes distincts en quoi consiste ce vice de construction ou ce défaut d'entretien.

Ensuite nous nous demanderons si, à côté de cette première preuve apportée par la victime, une condition préalable à l'action n'est pas nécessaire pour l'application de l'article 1386, à savoir si l'immeuble doit être au moment de l'accident sous la garde directe ou indirecte du propriétaire.

---

(28) Trib. de Tarbes 4 janvier 1897. D. 1900 2. 265.

Et enfin, nous terminerons ce chapitre en examinant dans un quatrième et dernier paragraphe les moyens qui restent à la victime qui ne peut apporter les preuves exigées par l'article 1386. Et, à cet effet, nous nous demanderons si l'article 1384, aujourd'hui applicable aux immeubles, ne peut pas intervenir enlevant ainsi tout intérêt à se prévaloir du moins dans certains cas de l'art. 1386.

§ 1. — *Du vice de construction.*

Nous pouvons dire qu'un bâtiment est affecté d'un vice de construction lorsque au cours de sa construction on n'a pas observé les règles de l'art de bâtir; lorsqu'une de ses qualités constitutives lui fait complètement défaut ou est mal exécutée et que de cette négligence résultera la ruine totale ou partielle de cet édifice.

Il en serait ainsi par exemple si les matériaux employés étaient défectueux, si l'appareillage d'un mur était mal fait (29), si les fondations n'étaient pas assez solides (30), etc... etc...

Ce vice présente le caractère d'être particulièrement « relatif », c'est-à-dire qu'il n'existe que si le bâtiment est mal construit pour l'usage auquel on le destine.

On ne construit pas en effet de la même façon un immeuble à habiter et un pavillon en vue d'une exposition.

Ainsi une tribune élevée en vue de porter quelques personnes ne sera pas considérée comme affectée d'un vice de construction si elle s'effondre sous le poids d'une foule, de même le haut d'une cheminée non destinée à supporter le poids d'un homme n'a pas besoin d'avoir une solidité permettant d'y monter (31).

Ce caractère du vice de construction fut consacré par les deux décisions suivantes :

---

(29) 25 mai 1892. D. 93. 2. 14.
(30) Trib. de la Seine, journal de Droit du 16 juin 1894.
(31) Nancy. 5 janvier 1907. S. 1907. 2. 159.

La première est celle rendue par le Tribunal de Tarbes (32) dans ces termes : « A défaut d'explication précise du législateur le simple bon sens indique que le vice de construction prévu par l'art. 1386 doit être envisagé eu égard à la destination du bâtiment ».

La seconde décision encore plus caractéristique est celle de la Cour de Paris du 21 juin 1899 (33) à propos de l'incendie de l'Opéra-Comique :

La Cour a jugé « que les moyens insuffisants dont le théâtre disposait pour empêcher le développement de l'incendie et en produire la complète extinction, auxquels le désastre devait être attribué, constituaient un vice de construction tombant sous l'art. 1386 ».

Ces arrêts donc, nous montrent clairement combien peut être important le caractère de relativité dans l'application de l'article 1386.

Mais ce vice de construction étant ainsi relatif ne doit-il pas aussi être « initial » ? c'est-à-dire qu'il doit exister au moment où le bâtiment est construit et non si le bâiment originairement conforme aux règles de l'art venait de cesser de l'être par suite des perfectionnements dans l'art de bâtir.

La Cour de Cassation (34) répond par la négative à cette question :

« Le propriétaire d'une maison est responsable d'un accident causé à une personne par l'ascenseur existant dans la maison alors que l'une des causes de l'accident a été l'état de l'ascenseur qui ne présentait pas toutes les garanties qu'on était en droit d'attendre de lui à cette époque et ce vice de construction engage le propriétaire en vertu de l'art 1386 ».

Donc, conformément à cet arrêt, le vice de construction peut être postérieur à la construction elle-même; et le propriétaire pour éviter l'application de l'art. 1386 doit tenir son bâtiment en règle avec les perfectionnements successifs que fait l'art de la construction.

---

(32) V. note 28.
(33) Paris 21 juin 1899. D. 1899. 2. 89.
(34) Req. 29 mars 1897. S. 98. 1. 65 avec note Esmein.

Mais cette décision fut aussitôt, non sans raison, critiquée par M. Esmein (35) qui a déclaré : « qu'il paraît difficile d'aller jusque là et d'adopter ce raisonnement ».

M. Besson (36) examinant cette hypothèse nous dit : « Qu'il faudrait plutôt parler ici de défaut d'entretien », solution que nous ne pouvons adopter, le défaut d'entretien contenant avant tout une idée de « maintien », de « réparation » d'une chose déjà existante et non l'idée d'amélioration, de perfectionnement qu'on veut ainsi lui attribuer.

Examinons maintenant comment la victime va pouvoir démontrer ce vice de construction.

De même que pour le rapport de causalité entre ce vice et la ruine, ce vice étant un fait, il peut être établi par tous les moyens.

Les juges pourront s'inspirer des documents versés aux débats (37). Le demandeur, comme dans l'espèce jugée par la Cour de Dijon le 26 décembre 1895 (38), pourra apporter un « ensemble de présomptions graves, précises et concordantes », etc... etc...

Si ces preuves ne paraissent pas suffisantes aux juges ou si la victime n'arrive pas elle-même à prouver ce vice on aura recours à une expertise qui déterminera la condamnation ou le déboutement.

Mais souvent la ruine d'un bâtiment constitue aussi un délit pénal (homicide ou coups et blessures par imprudence). Dès lors nous voyons l'action publique mise en mouvement parallèlement avec l'action civile et, dans ce cas, le juge d'instruction chargé d'instruire l'affaire ouvre immédiatement une enquête en vue de déterminer les personnes pénalement responsables.

---

(35) V. note précédente.
(36) Besson op. cit. p. 188.
(37) Bourges 21 janvier 1892. D. 92. 2. 223.
(38) Dijon 26 déc. 1895 S. 96. 2. 48.

Dès lors quelle est la force d'une preuve ainsi rapportée en vue de cette action publique ?

Ici nous sommes obligés de faire allusion à la question aussi longuement étudiée (39) que controversée : « Quelle est l'autorité sur le civil de la chose jugée au criminel ».

La Cour suprême (40) semble avoir mis un terme à ce débat mémorable en décidant que le juge saisi de l'action civile ne peut méconnaître ce qui a été jugé par le juge criminel sur les mêmes faits envisagés par ce dernier du point de vue pénal.

Jurisprudence qui consacre une véritable prééminence de la justice pénale sur la civile, la chose jugée ayant autorité même à l'égard des tiers y compris la victime qui n'a pas été partie civile.

Cette jurisprudence fait certainement échec au principe que nul ne doit voir ses intérêts sacrifiés par un jugement sans avoir été à même de les défendre.

Et la Cour suprême, sensible peut-être à cette raison, est venu délimiter le principe qu'elle a posé à propos de certains points (41).

Mais le principe restant le même en cas de condamnation, le condamné, propriétaire ou architecte, ne peut remettre en question devant la Justice Civile le fait (42) : ruine dûe à un défaut d'entretien ou à un vice de construction (nous mentionnons le défaut d'entretien afin d'éviter une répétition ultérieure).

Remarquons cependant que la responsabilité du condamné peut être atténuée par la constatation d'une faute de la victime ou d'autres circonstances que le juge criminel n'a pas eu à examiner parce qu'elles n'influençaient pas sur la res-

(39) V. Hebrand. L'autorité sur le civil de la chose jugée au criminel, thèse Toulouse 1929. Gros, même sujet, thèse Montpellier 1928. Salomon. La faute civile et la faute pénale dans l'homicide et les coups et blessures par imprudence. Aix 1918.

(40) Req. janvier 1926. S. 27. 1. 300.

(41) V. Req. 7 nov. 1927. S. 1928. 1. 102. et liv. 11 déc. 1928, G. P. 1929 1. 279.

(42) Civ. 6 février 1928. D. H. 1928. 183.

ponsabilité pénale (43). D'autre part un tiers peut être déclaré responsable également du même fait à moins que le jugement criminel n'exclue explicitement ou implicitement sa responsabilité (44).

De même en cas d'acquittement au criminel une condamnation au civil est impossible quand la décision pénale a nié l'existence du fait (45), si par exemple le propriétaire étant poursuivi par homicide involontaire on arrive à démontrer que la personne trouvée sous les décombres était déjà morte au moment de la ruine, ou encore quand la décision pénale a déclaré qu'il y a doute (46).

Mais, à part ces deux cas, la condamnation reste possible quand l'acquittement est motivé par l'absence d'incrimination pénale du fait ou encore lorsqu'il est motivé par l'extinction de l'action publique n'entraînant pas celle de l'action civile.

Ayant ainsi présenté la définition et les caractères de ce vice de construction et par quels moyens le demandeur peut arriver à le démontrer, et au cas où l'action publique est mise en mouvement parallèlement avec l'action civile les solutions données par la Jurisprudence, nous abordons notre second paragraphe qui a pour objet d'étudier le défaut d'entretien.

§ 2. — *Du défaut d'entretien.*

Un bâtiment comme tout autre chose ne dure pas éternellement et plus encore il ressent la morsure du temps.

Dès lors il y a défaut d'entretien, croyons-nous, lorsque le bâtiment n'a pas reçu les réparations qui étaient nécessaires, lorsque on n'a pas eu soin de le maintenir semblable à lui-

(43) Crim. 6 août 1929. G. P. 1929. 2. 815.
(44) Req. 19 nov. 1929. D. H. 1929. 586.
(45) Req. 15 mars 1909. S. 1909. 1. 312.
(46) Civ. 23 janvier 1922. S. 1922. 1. 378.

même, de le conserver contre l'action du temps, mais non (conformément à ce que nous avons dit dans notre précédent paragraphe) lorsqu'on a négligé de lui apporter les perfectionnements découverts depuis sa construction.

C'est un vice du bâtiment qui résultera de circonstances postérieures.

A première vue on est tenté de croire que ce défaut d'entretien s'identifie avec la faute du propriétaire qui a négligé de prendre à l'égard de son bâtiment toutes les présomptions qui s'imposaient.

Il arrive cependant souvent que ce défaut ne soit nullement le résultat d'une négligence personnelle du propriétaire non averti, par exemple, par son locataire d'une réparation à faire.

A ce défaut nous pensons qu'il faut assimiler la vétusté. En effet si diligentes que soient les précautions prises par les propriétaires successifs pour prolonger la durée de leur bâtiment il est une limite et les réparations ne pourront plus s'effectuer, nous dirons donc qu'à ce moment il y aura défaut d'entretien à ne pas le faire reconstruire totalement.

La preuve de ce défaut peut être établie comme pour le vice de construction par tous les moyens. Nous devons cependant remarquer qu'elle est le plus souvent présumée par les juges, soit parce que la vétusté est flagrante, soit par cela seul que le bâtiment n'est pas tombé par suite d'un cas de force majeure (47).

C'est là un effet assez bizarre du jeu des preuves et qui fait que la preuve exigée par le demandeur est réduite ainsi à néant.

Ainsi examinées les deux conditions édictées par l'article 1386, nous devons nous demander si une autre condrtion n'est pas préalablement indispensable pour mettre en action ce texte, à savoir si le propriétaire doit avoir au moment de l'accident la garde de son bâtiment.

---

(47) Demogue op. cit. p. 325.

§ 3. — *La Notion de Garde dans l'article 1386*

Nous venons de voir que le demandeur qui se prévaut de l'article 1386 doit faire la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien qui a déterminé la ruine.

Mais il n'a point à démontrer que ce défaut d'entretien ou ce vice de construction est imputable au propriétaire. Bien plus, comme nous le verrons à propos des causes d'exonération, le propriétaire ne peut pas s'affranchir de sa responsabilité en faisant la preuve qu'il n'a pas commis de faute: par exemple qu'il avait chargé de l'entretien un entrepreneur en qui il pouvait avoir toute confiance ou encore qu'il s'était adressé pour la construction à un homme de l'art offrant toutes les garanties nécessaires (47a).

C'est cette solution qui explique qu'on puisse soutenir que l'article 1386 consacre une hypothèse de responsabilité *ob rem* établissant le risque de propriété.

En étudiant le fondement de cet article nous avons montré qu'une pareille opinion paraît insoutenable : elle n'est pas seulement en contradiction avec l'histoire et l'esprit du Code; mais elle est encore inconciliable avec l'obligation imposée à la victime de faire une première démonstration.

Et nous avons conclu que l'article en question ne contient qu'une présomption de faute n'admettant point de preuve contraire, si toutefois la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien a été rapportée par la victime.

Dès lors du moment que la ruine se produit dans des conditions où a priori une présomption de faute est inadmissible, le propriétaire n'ayant point « la garde » de son bâtiment, il nous semble que l'application de l'article 1386 devra être écartée.

Nous sommes ainsi conduits à étudier « la notion de garde » dans l'article 1386. Mais, avant d'entreprendre cet examen délicat, il nous paraît logique de présenter la raison juridique

---

(47a) Civ. 19 Avril 1887. D. P. 88. 1. 27. S. 87. 1. 217. Req. 26 juillet 1909. D P. 1909. 1. 589.

qui nous permet de soutenir que l'article 1386, bien que ne contenant pas expressément ce mot de garde suppose pourtant que la qualité de propriétaire se double de la qualité de gardien du bâtiment au moment où la ruine de celui-ci est consommée.

L'article 1384, alinéa premier *in fine* déclare en effet qu'« on est responsable du dommage causé par le fait des choses que l'on a sous sa garde », puis les articles 1385 et 1386 reprennent cette règle générale en la développant, en la précisant pour certains cas particuliers : l'article 1385 pour les animaux, l'article 1386 pour les bâtiments.

L'article 1386 n'est donc qu'un simple développement de l'article 1384 et quoiqu'il ne le répète pas, il suppose lui aussi que l'immeuble est sous la garde de son propriétaire.

Mais M. Esmein (48) s'élève contre une semblable interprétation des termes ci-après de l'article 1384 : « Dommage causé par le fait... des choses que l'on a sous sa garde ». A son avis, ils ne visent pas par avance tous les cas de responsabilité prévus par les articles 1385 et 1386, car ils ne peuvent s'appliquer, (à moins de supposer le langage le plus barbare) qu'aux actes des animaux. Qu'on le remarque bien, poursuit cet auteur, dans l'article 1384 le dommage causé par le fait des choses est assimilé au dommage causé par le fait des personnes. Il en résulte, confirme-t-il que le « fait » dont il s'agit de part et d'autre est un acte, un mouvement actif et propre qui ne peut émaner que d'un être vivant : les animaux sont les seules « choses » qui présentent ce caractère, ce sont les seules que le législateur a voulu viser dans ce texte. Par le membre de phrase en question, ajoute-t-il, le législateur qui, dans l'article 1384, ne dispose en réalité que sur la responsabilité du dommage causé par le fait des personnes, a simplement indiqué par préoccupation de symétrie, qu'une responsabilité semblable résultait aussi du fait de certaines choses; et le dispositif sur ce second point se trouve dans l'article 1385.

---

(48) Esmein note S. 1897. 1. 17.

Ainsi donc conclut cet auteur le membre de phrase discuté de l'article 1384 ne contient que l'annonce exclusive de l'article 1385 qui le suit immédiatement.

Nous ne pouvons accepter ce raisonnement car il nous paraît impossible qu'en employant le mot « choses » le législateur n'ait voulu annoncer que l'article 1385 et ne viser que les animaux.

D'ailleurs s'il ne visait en effet que les animaux pourquoi ne l'aurait-il pas dit expressément ?

Bien au contraire nous croyons que le législateur en employant cette large expression a évidemment voulu comprendre toutes choses animées ou inanimées, animaux ou bâtiments.

Et au surplus avec M. Josserand (49) il nous paraît excessif de soutenir que le mot « fait » éveille nécessairement l'idée d'un mouvement actif, d'un acte. Cette expression nous semble au contraire très heureusement choisie à cause de son sens vague, pour désigner l'action d'une force, d'une chose quelconque, d'un objet inanimé aussi bien que d'un homme ou d'un animal; elle est compréhensive et flottante au point d'échapper à toute définition; elle convenait donc merveilleusement à la situation très générale dont s'occupait le législateur.

Nous pouvons donc conclure sans hésitation que l'article 1386, développement de l'article 1384, suppose que le bâtiment se trouve placé sous la garde du propriétaire.

Mais alors que faut-il entendre par « la garde » notion particulièrement délicate et souple ?

On a souvent dit qu'une personne a la garde d'une chose lorsqu'elle en a la surveillance matérielle et la maîtrise, c'est-à-dire le pouvoir de direction ; le gardien n'est respon-

(49) Josserand op. cit. p. 79.

sable que s'il a sur la chose un droit de commandement, si la chose se trouve sous sa main et sa dépendance.

Mais si une pareille définition peut encore convenir pour déterminer le gardien visé par l'article 1384 al. 1, il nous paraît impossible de l'étendre à propos de l'article 1386.

En matière de responsabilité encourue par la ruine d'un bâtiment, cette idée de surveillance matérielle non seulement devra passer au second plan, mais encore nous croyons qu'elle ne doit avoir aucune influence sur la détermination de la garde, au sens spécial que ce vocable revêt ici.

Ce n'est pas parce que le propriétaire n'a pas la surveillance matérielle de son bâtiment, soit parce qu'il a préposé quelqu'un à sa surveillance, soit parce qu'il l'a loué, soit encore parce qu'une autre personne exerce un droit d'usufruit sur ce même bâtiment, soit enfin pour toute autre raison, que le propriétaire n'a pas la garde de son immeuble.

En d'autres termes cette garde de fait est étrangère à notre matière. Seule « la garde juridique » joue ici un rôle déterminant. C'est ce que nous allons essayer de définir et d'éclairer par des exemples.

A notre avis, avoir la garde d'un bâtiment c'est « avoir le droit, le pouvoir juridique de remédier aux vices de construction et de veiller à son bon entretien soit directement, soit en contraignant une autre personne à le faire ».

C'est ainsi par exemple que d'après notre définition, le propriétaire qui a donné mission à un garde de surveiller son immeuble, doit néanmoins continuer à en être considéré comme le gardien puisqu'il avait le droit et le pouvoir de surveiller personnellement son bien. Dans ce cas donc la victime pourra poursuivre directement contre le propriétaire en vertu de l'article 1386 et n'aura point besoin de recourir à l'article 1384 al. 3, le garde pouvant être considéré comme le préposé du propriétaire.

C'est en vertu de cette même idée que le locataire d'une maison qui a en principe la garde matérielle, et qui est en fait, seul à même de la surveiller ne peut être considéré com-

me gardien. Le propriétaire a, en effet, conservé la garde juridique parce qu'il pouvait et même dans ce cas, il devait, en vertu de l'article 1719 du Code civil, entretenir l'immeuble en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Par conséquent là encore le propriétaire devra être déclaré responsable en vertu de l'article 1386, non pas envers le locataire conformément à ce que nous avons dit précédemment, mais envers tout autre tiers victime.

Mais peut-on tenir ce même raisonnement en ce qui concerne le nu-propriétaire et l'usufruitier le premier gardien juridique répondant en principe de tout accident causé par la ruine du bâtiment soumis à un droit d'usufruit ?

Ici encore la solution affirmative doit prévaloir, et le fait que ces deux personnes exercent des droits distincts sur une même chose ne saurait avoir pour effet d'anéantir la responsabilité du nu-propriétaire comme gardien juridique.

Mais comment peut-on dire que même dans ce cas le nu-propriétaire est le gardien du bâtiment ?

Nous croyons trouver la réponse dans la considération suivante :

Si le Code civil précise en effet les obligations réciproques touchant l'entretien et les grosses réparations dans les articles 605 et 606, il ajoute dans son article 618 que l'usufruit peut cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Dès lors c'est dans ce pouvoir qui appartient au nu-propriétaire que nous voyons l'idée de garde juridique, puisqu'il a ainsi un moyen efficace de contraindre l'usufruitier à faire les réparations d'entretien.

Ainsi donc et sur l'unique considération que le propriétaire est en même temps gardien juridique de son immeuble, nous approuvons en tant que résultat toutes les décisions qui ont déclaré les propriétaires responsables directement sans se soucier si en fait ils avaient conservé ou non la surveillance matérielle de leurs bâtiments.

C'est le Code Civil allemand (50) qui consacre expressément cette distinction de la garde juridique et de la garde matérielle dans son article 836 qui prévoyant l'hypothèse du dommage causé par un bâtiment et déclarant responsable, comme nous le verrons dans notre prochain chapitre, non le propriétaire, mais « le possesseur pour soi » il ajoute que la responsabilité ne cesse pas avec la possession; le possesseur est responsable dans l'année qui suit la fin de sa possession, bien qu'à cette époque ce soit le nouveau possesseur qui ait la garde matérielle : il conserve durant ce temps la garde juridique.

Ayant ainsi démontré que le propriétaire doit être condamné non pas en vertu de son titre légal de propriété mais uniquement à titre de gardien juridique de son bâtiment nous devons nous demander si en fait ces deux qualités ne se confondent pas.

Il peut arriver en effet, dans certains cas, comme nous allons le voir, qu'un propriétaire ne soit pas encore ou ne soit plus le gardien juridique de son bâtiment.

Dès lors, et conformément à tout ce que nous venons de dire le propriétaire ne peut être tenu à réparation en vertu de l'article 1386.

A ce propos nous allons exposer la jurisprudence qui consolide notre manière de voir en déclarant d'une part que l'article 1386 ne consacre nullement un risque de propriété et d'autre part qu'il suppose que le bâtiment se trouve sous la garde de son propriétaire.

C'est ainsi que la Cour de Lyon dans un arrêt du 20 janvier 1863 (51) a décidé que la responsabilité de l'article 1386 doit être écartée lorsque le dommage a été causé par la chute d'une maison en construction, l'édifice n'étant pas encore remis aux soins du propriétaire.

Quelques années plus tard nous voyons la Cour de Dijon

(50) Demogue op. cit. p. 351.
(51) Lyon 20 janvier 1863 S. 64. 2. 1.

dans son arrêt du 21 janvier 1865 (52) venir consacrer cette même solution dans des termes encore plus précis « La commune propriétaire d'un édifice classé parmi les monuments historiques, déclare-t-elle, n'est pas responsable du dommage causé par sa ruine bien que l'accident soit la suite du défaut d'entretien ou d'un vice de construction, aucune présomption de faute ne pouvant peser sur elle dès l'instant où elle a cessé d'avoir le droit de remédier aux vices de constructions et d'exécuter les réparations. »

Remarquons que ces deux arrêts ne mettent pas trop en relief l'idée de garde pour la raison bien simple qu'ils n'avaient pas besoin d'en tenir compte, la présomption édictée par l'article 1386 étant à cette époque considérée comme simple, la preuve que le propriétaire n'avait commis aucune faute suffisait pour l'exonérer.

Mais depuis que la Cour suprême a déclaré cette présomption irréfragable (53), la notion de garde allait préoccuper les juges non pas en vue d'exonérer le propriétaire mais pour déclarer la demande non recevable toutes les fois qu'en fait le propriétaire n'était pas en même temps gardien de son bâtiment.

Et c'est dans ce sens que nous trouvons un arrêt de la Cour de Nancy du 10 novembre 1900 (54) déclarant : « La responsabilité édictée par l'article 1386 à la charge du propriétaire d'un bâtiment n'est pas attachée de plein droit à la qualité du propriétaire; elle n'est point encourue quand la maison, cause du dommage, a cessé d'être sous sa garde, n'est plus dans sa possession et notamment quand elle est placée sous la surveillance exclusive d'un architecte et d'un entrepreneur ayant mission de la démolition pour élever une construction nouvelle. »

Enfin la Cour suprême, dans un arrêt de la Chambre des

(52) Dijon 21 janvier 1869 S. 70. 2. 74.
(53) Civ. 19 avril 1887. D. P. 88. 1. 27. S. 87. 1. 217. Reg. 26. Juillet 1909 D P. 1909. 1. 583.
(54) Nancy 10 novembre 1900 D. P. 1901. 417.

Requêtes du 18 janvier 1926 (55), a consacré cette opinion à propos d'un mur frappé d'alignement : « Lorsqu'un mur, déclare-t-elle, a été frappé d'alignement pour permettre la réalisation d'un plan de reconstruction de la Commune et que le propriétaire n'a pu réparer son immeuble, aucune présomption de faute ne peut être retenue à sa charge ».

En résumé donc et pour terminer avec notre troisième paragraphe nous concluons que l'article 1386 contenant une présomption de faute irréfragable, une première démonstration étant faite par la victime, suppose aussi le fait que le bâtiment est sous la garde du propriétaire et c'est là une condition nécessaire et préalable pour l'exercice de l'action qu'il prévoit.

§ 4. — *La victime, par hypothèse, ne remplit pas l'une ou l'autre des conditions nécessaires pour l'application de l'article 1386.*

Supposons une personne victime de la ruine d'un bâtiment mais qui ne peut apporter ni la preuve d'un vice de construction ni le défaut d'entretien contre le propriétaire gardien de son bâtiment.

Déboutée de son action fondée sur l'article 1386, sur quels textes pourrait-elle se baser utilement ?

Incontestablement elle peut se prévaloir des articles 1382 et 1383 (56) à condition d'apporter la preuve d'une faute quelconque du propriétaire.

Mais le fait que le propriétaire est resté gardien de son immeuble ne peut-il pas permettre à la victime de fonder sa demande sur l'article 1384, al. 1 ?

Pendant fort longtemps une pareille question ne se posait point, la Jurisprudence étant unanime pour déclarer l'article 1384 al. 1 inapplicable aux immeubles.

Mais comme nous l'avons vu précédemment la Cour suprê-

(55) Req. 18 janvier 1926. S. T. 1926. 1. 65.
(56) V. par exemple Civ. 16 juillet 1903. D. 1904. 1. 83.

me (57) vient de changer sa propre jurisprudence en déclarant cet article d'une application générale et absolue.

Dès lors et pour être d'accord avec cette nouvelle jurisprudence nous sommes obligé d'accorder à la victime qui ne veut se conformer aux exigences de l'article 1386, la faculté de se prévaloir uniquement de l'article 1384 al. 1 contre le propriétaire gardien de son bâtiment.

Et dans ce sens, la Cour de Montpellier, le 9 juin 1929 (58) a rendu une décision fort intéressante. « L'article 1386, dit-elle, ne rend le propriétaire d'un bâtiment responsable de sa ruine que lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par vice de construction. Il ne peut pas par conséquent être invoqué par la veuve de celui qui a été tué par un éboulement au cours de la démolition d'un immeuble.

Mais le propriétaire, ayant procédé lui-même à la démolition de son immeuble, avec le concours bénévole de quelques voisins est demeuré pendant toute la durée des travaux le gardien de son bâtiment.

Il est par suite responsable, en vertu de l'article 1384, al. 1, de l'accident mortel survenu à l'un de ses aides bénévoles par suite de l'écroulement d'une voûte au cours de la démolition. »

Mais alors une conséquence va en découler, conséquence que notre paragraphe se propose de mettre en lumière, à savoir : La victime de la ruine d'un bâtiment aura désormais tout intérêt de se prévaloir uniquement de l'article 1384, alinéa 1, contre le propriétaire gardien, évitant d'avoir à fournir toute preuve.

Résultat qui nous permet de répéter que l'article 1386 n'a plus aujourd'hui aucune raison d'exister depuis la nouvelle jurisprudence, édifiée autour de l'article 1384, alinéa 1.

Et nous serions vraiment curieux de connaître par quels moyens les juges pourraient repousser dans l'avenir la demande d'une victime de la ruine d'un bâtiment, basée à des-

(57) Req. 6 mars 1928. S. 1905. 1. 225.
(58) Montpellier 9 juin 1929 G. P. 2. 171.

sein (afin d'éviter la charge de toute preuve) sur l'article 1384, alinéa 1, contre un propriétaire gardien !

Enfin, supposons le cas où la victime se trouverait dans l'impossiblité d'actionner le propriétaire du bâtiment cause du dommage parce que celui-ci a cessé d'en avoir la garde.

Ici encore et pour les mêmes raisons, l'article 1384 peut être utilement employé contre le nouveau gardien de l'immeuble, architecte ou Administration, sauf à préciser cette responsabilité dans le chapitre suivant.

Ayant ainsi étudié les personnes qui peuvent se prévaloir de l'article 1386 et les conditions à remplir, nous abordons le second chapitre de notre titre II qui aura pour objet de déterminer les personnes qui peuvent être déclarées responsables en vertu de l'article 1386.

CHAPITRE II

Des Personnes Responsables

Ce chapitre a pour objet de déterminer les personnes qui doivent être déclarées responsables d'un accident causé par la ruine d'un bâtiment arrivé par suite d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien.

Mais avant d'entrer dans les détails de cet examen, remarquons que tous les bâtiments ne sont pas la propriété des particuliers. L'Etat et les autres personnes administratives en possèdent au même titre. D'où la question :

L'Administration est-elle tenu de réparer en vertu des principes du droit commun ou bien d'autres principes vont-ils intervenir pour déterminer sa responsabilité ?

Dès lors il nous paraît indispensable pour la compréhension même de notre chapitre de consacrer à cet effet deux sections distinctes, la première étudiant la question sur le terrain du droit commun et la seconde sur celui du droit administratif.

Section I. — *En Droit commun*

Aux termes mêmes de l'article 1386 la responsabilité incombe au propriétaire.

Mais ce terme de « propriétaire » a-t-il été choisi intentionnellement par les rédacteurs pour consacrer une charge

de propriété ou bien au contraire ont-ils employé ce mot parce qu'ils y ont cru voir le gardien ?

Sans vouloir reproduire les discussions que nous avons présentées à ce propos en étudiant le fondement même de ce texte rappelons seulement que, lorsque dans notre chapitre précédent nous nous sommes demandés si la garde ne constitue pas une condition préalable à l'action de ce texte, nous avons démontré que cet article, complément de l'article 1384, suppose incontestablement que le bâtiment soit au moment de sa ruine sous la garde de son propriétaire.

Il en résulte donc que si le législateur a employé ce mot de propriétaire, ce n'est que parce qu'il a cru voir dans cette personne le gardien naturel, celui qui doit surveiller le bâtiment, s'assurer sans cesse qu'il est en bon état d'entretien et qu'il n'est pas susceptible de nuire aux tiers.

Dès lors par le mot propriétaire il faut entendre « gardien juridique » : celui qui, conformément à notre définition, a le droit et le pouvoir juridique de remédier aux vices de constructions et de veiller à son bon entretien soit directement, soit en y contraignant une autre personne.

Gardien juridique donc ne veut pas dire nécessairement propriétaire et inversement.

Ces deux qualités ne sont pas inséparables, c'est ainsi par exemple, comme nous l'avons vu, que le propriétaire d'un monument historique n'en a plus la garde qui incombe au Ministère des Beaux-Arts.

Mais à part ces quelques exceptions que nous trouvons dans la jurisprudence et que nous avons étudiées dans notre précédent chapitre on peut dire en général, qu'en matière immobilière, le propriétaire est en même temps le gardien de son immeuble.

Idée qui non seulement a conduit le législateur à insérer le mot de propriétaire mais encore qui détermine beaucoup d'auteurs et parfois la jurisprudence à parler uniquement du propriétaire sans se soucier d'expliquer aussi leurs solutions par l'idée de garde juridique.

Essayons donc d'examiner successivement toutes les hy-

pothèses qui peuvent se présenter dans la pratique et de déterminer la personne responsable en nous inspirant de l'idée de propriété doublée de celle de garde.

Etudions tout d'abord le cas où l'immeuble, cause du dommage, est soumis à un droit d'usufruit, hypothèse qui comprend le cas où la victime est un tiers et celui où la victime est l'usufruitier lui-même.

§ 1. — *La victime de la ruine d'un bâtiment soumis à un droit d'usufruit est un tiers.*

Sur ce point la doctrine se divise en deux groupes :

Une première opinion émise notamment par MM. Demogue (1), Planiol, Ripert et Esmein (2) consiste à distinguer soigneusement si la ruine est dûe au défaut de réparations usufructuaires pour déclarer l'usufruitier, titulaire d'un droit réel et ayant comme compensation un devoir d'entretien, directement responsable envers les tiers.

Mais cette opinion est combattue par la majorité de la doctrine (3), par MM. Aubry et Rau, Laurent, Sourdat, Larombière, Demolombe, Baudry-Lacantinerie et Barde qui soutiennent au contraire que la responsabilité dont il s'agit pèse sur le propriétaire alors même que le bâtiment est soumis à un droit d'usufruit, sauf le recours de ce dernier contre l'usufruitier, dans le cas où il parviendrait à établir que la ruine est la suite d'un défaut de réparations usufuctuaires.

Thèse à l'appui de laquelle on présente un argument littéral à savoir que propriétaire veut dire plutôt nu-propriétaire qu'usufruitier et un argument plus sérieux : le nu-propriétaire ayant la perspective de la pleine propriété a une situation sociale lui permettant mieux de supporter une responsabilité.

---

(1) Demogue op. cit. N° 1096.

(2) Planiol, Ripert, Esmein op. cit. N° 610.

(3) Aubry et Rau VI p. 434. Laurent XX, N° 640. Sourdat II N° 1459. Larombière art. 1786 N° 2. Demolombe XXXI N° 658. Baudry-Lacantinerie et Barde IV N° 2957.

Mais à notre avis ni la première, ni la seconde opinion ne nous paraissent pleinement exactes.

Et tout d'abord nous refusons d'admettre contrairement à la première opinion, que le tiers victime peut, selon la cause de la ruine (due au défaut de réparations usufructuaires ou non) poursuivre le nu-propriétaire ou l'usufruitier, car, comme nous avons dû déjà le dire précédemment, nous estimons que le nu-propriétaire, pouvant exercer une contrainte, en vertu de l'article 618 du Code civil, contre l'usufruitier qui laisse dépérir l'immeuble faute d'entretien, continue à avoir la garde juridique de son immeuble.

La naissance du droit d'usufruit sur son édifice lui en a enlevé certes la jouissance, la garde matérielle, mais il n'a pu le décharger de la responsabilité qui lui incombe encore à titre de gardien juridique ayant le droit de surveiller et réparer soit directement, soit par l'intermédiaire de son usufruitier.

Par conséquent la victime pourra toujours poursuivre le nu-propriétaire gardien juridique de l'immeuble.

Nous refusons ensuite d'accepter la seconde opinion des auteurs à savoir : le nu-propriétaire est toujours responsable, mais un recours reste possible contre l'usufruitier négligent.

Thèse qui nous paraît doublement erronée.

Tout d'abord elle laisse supposer que le propriétaire est responsable uniquement en vertu de son titre de propriétaire et ensuite nous n'estimons pas que le nu-propriétaire puisse avoir nécessairement un recours contre l'usufruitier qui a omis d'entretenir le bâtiment.

Sans doute l'usufruitier est tenu aux termes de l'article 605 aux simples réparations d'entretien et son abstention constituerait une faute, mais de son côté le nu-propriétaire a un moyen que l'article 618lui procure pour obliger l'usufruitier d'effectuer les préparations que la loi met à sa charge.

Or, à supposer que l'usufruitier ait commis une faute d'impéritie, le nu-propriétaire n'en a pas moins commis une négligence, en n'ayant pas usé de l'action que la loi lui confère,

négligence qui doit mettre à notre avis entrave à tout recours contre l'usufruitier.

En résumé donc, il nous semble, contrairement à ce que pense la doctrine (la jurisprudence n'ayant pas eu à se prononcer sur ce point), que lorsque le bâtiment cause du dommage est soumis à un droit d'usufruit, seul le propriétaire gardien juridique de son bâtiment doit être déclaré responsable envers les tiers victimes et quelle qu'en soit la cause. Et il ne saurait avoir un recours contre l'usufruitier qui a omis d'effectuer les réparations d'entretien que si lui-même n'a pas à se reprocher de ne pas l'avoir mis régulièrement en demeure.

Enfin, et avant de terminer ce paragraphe, nous devons faire remarquer que la responsabilité directe du nu-propriétaire vis-à-vis des tiers a lieu sans préjudice des contrats particuliers survenus entre ceux-ci et l'usufruitier.

Ainsi les locataires de l'usufruitier sont des tiers pour le nu-propriétaire.

Dans ce cas deux responsabilités subsistent côte à côte, différentes dans leurs fondements et dans leurs effets.

Ces locataires auront donc, en vertu de l'article 1386, une action pour demander au nu-propriétaire réparation du dommage causé par la ruine de son bâtiment et en vertu du contrat de bail une action pour demander à l'usufruitier bailleur la jouissance paisible et faute de quoi des dommages-intérêts.

Différents par *leurs sujets* et par *leurs objets*, ces deux recours pourront aussi être cumulativement intentés.

§ 2. — *La victime est l'usufruitier lui-même.*

Cette qualité du demandeur va-t-elle l'empêcher de se prévaloir de l'article 1386 contre le nu-propriétaire ?

Ici encore tous les auteurs qui ont prévu la question ne sont pas d'accord pour la solution à donner.

Certains (4) d'entre eux notamment MM. Larombière, De-

(4) Voir note précédente.

molombe, Baudy-Lacantinerie et Barde refusent toute action à l'usufruitier parce qu'il prend l'immeuble dans l'état où il est et que le propriétaire est seulement tenu de le laisser jouir sans pouvoir être contraint de faire les grosses réparations et par conséquent ce serait à l'usufruitier à les faire lui-même s'il voulait se garantir du dommage qui pourrait résulter de l'écroulement de la maison.

Mais une pareille opinion nous paraît inadmissible pour les motifs suivants :

Tout d'abord nous ne voyons point la raison pour laquelle on peut refuser le bénéfice de l'article 1386 à l'usufruitier qui est un tiers vis-à-vis du nu-propriétaire.

Il n'y a en effet entre l'usufruitier et le nu-propriétaire aucune relation contractuelle, l'un et l'autre ont des droits sur un même bâtiment mais ces droits restent distincts et indépendants.

Le nu-propriétaire est tenu de laisser jouir l'usufruitier; à quoi cela doit-il modifier sa responsabilité ?

Dès lors, n'ayant aucune raison d'établir une distinction que l'article 1386 ne fait pas, nous devons considérer l'usufruitier comme un tiers à l'égard du nu-propriétaire.

Ensuite et c'est notre second argument : Etant donné que l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations, si on lui refusait aussi la faculté de se prévaloir de l'art. 1386, ce serait le contraindre indirectement à faire ces grosses réparations, ce qui irait à l'encontre de l'article 605 qui met expressément ces dernières à la charge du nu-propriétaire.

Pour ces deux raisons nous pensons que l'usufruitier comme toute autre personne peut se prévaloir valablement de l'article 1386. Toutefois il est possible que le nu-propriétaire puisse s'exonérer : il en sera ainsi toute les fois qu'il pourra démontrer la faute de l'usufruitier.

A ce point de vue, voici trois hypothèses qui peuvent se présenter dans la pratique :

1° — La cause de la ruine est un vice de construction.

Pas de difficultés dans ce cas. Le nu-propriétaire sera dé-

claré responsable. Notons toutefois qu'il ne répondra pas envers l'usufruitier de la perte de l'usufruit mais seulement de la perte de son mobilier et des blessures dont il serait victime.

De même envers le titulaire d'une servitude de passage sur un pont aménagé par exemple, le propriétaire ne répondra pas du dommage résultant de la perte de servitude si le pont s'écroule. Mais au contraire il sera responsable des blessures qui en seraient résultées.

2° — La cause de la ruine est un défaut d'entretien antérieur à la naissance de l'usufruit.

Dans ce cas encore le nu-propriétaire est tenu envers l'usufruitier.

Mais ici une remarque s'impose : en vertu de l'article 600 l'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser un état descriptif et estimatif de l'immeuble sujet à l'usufruit. Or si cet état constate la ruine imminente de l'édifice, son état de délabrement, et si nonobstant, l'usufruitier commet l'imprudence d'y habiter, d'y placer son mobilier, il y a là certainement faute de sa part, qui à nore avis exonèrera le cas échéant le nu-propriétaire de toute responsabilité.

Vainement, croyons-nous, l'usufruitier allèguerait-il qu'il était obligé de prendre l'immeuble dans l'état où il était, (article 600) qu'il ne pouvait forcer le nu-propriétaire à y faire des réparations.

S'il voulait profiter de son usufruit il n'avait qu'à faire les frais d'une remise à neuf sauf à tenir compte à la fin de l'usufruit des capitaux nets de tout intérêt qu'il a avancé, au lieu et place du nu-propriétaire (article 609 *in fine*).

3° — Le défaut d'entretien cause de la ruine est postérieure à la naissance de l'usufruit.

MM. Demogue et Sourdat prévoyant l'hypothèse déclarent que dans ce cas le nu-propriétaire ne sera pas tenu vis-à-vis de l'usufruitier à qui incombent ces réparations.

Solution qui ne nous paraît pas devoir être générale et une sous distinction nous paraît indispensable :

Première hypothèse : la ruine est due au défaut d'une

grosse réparation mise par l'article 606 à la charge exclusive du nu-propriétaire et dont l'usufruitier ne peut même pas exiger l'exécution (celle des gros murs et des voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières; des murs de soutènement et de la clôture en entier).

Dans tous ces cas le nu-proprétaire doit être incontestablement responsable envers l'usufruitier victime.

Deuxième hypothèse : la cause de la ruine est le défaut d'une réparation usufructuaire qui incombe en principe à l'usufruitier comme non mentionné par l'article 606; le nu-propriétaire devra certes être exonéré de toute responsabilité.

Mais alors la question suivante vient immédiatement à l'esprit : Le propriétaire ainsi exonéré, ne peut-il pas se retourner contre l'usufruitier pour lui demander une indemnité du fait que les réparations usufructuaires étant à sa charge d'après l'article 605 et que la chute de l'édifice, en tout ou en partie, est arrivée par sa faute ?

Ici encore et contrairement à ce que pense M. Sourdat, répondant à la question d'une façon affirmative mais générale, nous croyons devoir faire une nouvelle distinction.

a) Le nu-propriétaire au moment de la ruine avait déjà mis en mouvement son action basée sur l'article 618, qui lui donne le droit de faire cesser l'usufruit lorsque l'usufruitier laisse l'immeuble dépérir faute d'entretien.

Dans ce cas alors comme aucune faute ou négligence ne peut être relevée contre le nu-propriétaire il pourra valablement recourir contre l'usufruitier.

b) Mais si le nu-propriétaire avait omis de se prévaloir de ce texte cette négligence devra le faire débouter de son action.

En résumé donc le nu-propriétaire est toujours responsable envers l'usufruitier victime, mais dans certains cas quand il y aura faute de la victime, le nu-propriétaire pourra suivant les règles ordinaires, invoquer à son profit cette cause d'exonération et même parfois avoir à son tour un recours à exercer contre elle.

Ayant ainsi étudié quelles sont les différentes personnes responsables dans le cas où le bâtiment est soumis à un droit

d'usufruit, nous devons remarquer, avant d'aborder d'autres hypothèses, que tout ce que nous venons de dire de l'usufruitier dans ses rapports avec le propriétaire et avec les tiers s'applique également à la personne qui a un droit d'habitation, dans les termes de l'article 625 du Code civil.

§ 3. — *Le bâtiment se trouve dans l'indivision.*

Supposons maintenant que le bâtiment dont la ruine a causé le dommage appartienne à plusieurs copropriétaires indivis.

Ce serait le cas par exemple d'un mur mitoyen, d'un édifice appartenant à plusieurs cohéritiers.

Dans tous ces cas ces copropriétaires doivent-ils être tenus de réparer solidairement ou bien la victime est-elle obligée de fractionner son recours ?

Cette difficulté n'est qu'un aspect de la question plus générale, fort discutée en doctrine, mais presque résolue (d'ailleurs pas très heureusement comme nous le verrons) par la jurisprudence à savoir : Les coauteurs d'un délit civil ou d'un quasi-délit sont-ils tenus solidairement de réparer ?

Nulle part nous ne trouvons dans le Code civil français des dispositions semblables à celles des articles 830 et 840 du Code civil allemand (5) et à celles édictées par l'article 1156 du Code civil italien (6), qui établissent dans des termes explicites la solidarité entre les coauteurs d'un même délit ou quasi-délit.

Cependant l'article 55 du Code pénal français établit cette solidarité, mais en matière pénale seulement.

Et quand nous voulons l'étendre aux délits et aux quasi-délits purements civils, nous nous heurtons inévitablement à la lettre de l'article 1202 du Code civil déclarant que « la solidarité ne se présume point ».

Pour l'admettre donc, nous aurions, semble-t-il, besoin d'une disposition expresse, semblable à celle de l'article 1734

(5)Planck. Burg Gesetgbuch 11 page 1025 et 3. Traduction officielle 11. p. 409.

(6) Giorzo V. N° 409.

ancien qui décidait que les locataires étaient solidairement responsables de l'incendie déclaré dans l'immeuble en location.

Voyons donc l'opinion des auteurs à cet effet, pour étudier ensuite la jurisprudence.

I. — *La Doctrine.*

La doctrine est partagée en trois systèmes :

I. — Celui de la responsabilité par portions viriles : chacun des copropriétaires n'est responsable qu'à proportion de la part dont il est propriétaire (7).

Ce système est d'ailleurs conforme à certains textes (8) précis du droit romain et au principe que chacun répond de sa chose et ne répond pas de celle d'autrui, principe qui a déterminé le vote de la loi du 5 janvier 1883,, qui a modifié l'article 1734 et a décidé que les différents locataires d'un même immeuble ne sont responsables de l'incendie que proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent.

Mais ce système, disons-le dès maintenant, n'est pas avantageux pour la victime, l'un des propriétaires pouvant être insolvable.

II. — D'autres auteurs (9) estiment que chacun des copropriétaires est tenu solidairement.

Ces auteurs répondent à l'objection tirée de l'article 1202 qui dit que la solidarité ne se présume point, que cette règle n'est écrite que pour les conventions et ne concerne pas la solidarité légale.

Ils répondent en outre, à ceux qui leur objectent que la solidarité légale ne peut résulter que d'un texte de loi, que l'article 55 du Code pénal est ici applicable par analogie.

Enfin ils apportent à l'appui de leur thèse le principe romain (10) relatif au dol et à la violence d'après lequel si

(7) Sourdat op. cit. N° 1461 et 1461 bis.
(8) La loi 40. D. de Dam. infect. et la loi 5 par. 1, au même titre.
(9) Larombière art. 1386, N° 7. Aubry et Rau VI. 5° Edit. p. 434.
(10) Dijeste. Livre IV Titre 2. fr. 15; tit. 3 fr. 17.

plusieurs personnes commettaient le délit, toutes étaient tenus d'indemniser la victime pour le total, parce que la responsabilité de l'un n'est pas diminuée par le tort des autres.

Et ce principe, font remarquer ces mêmes auteurs, a été conservé dans l'ancien droit français (11).

III. — Le troisième groupe d'auteurs (12) constitue une sorte de système intermédiaire entre les deux précédents.

Ces auteurs, en effet, bien qu'ils n'admettent pas le système de la solidarité parfaite, sont cependant d'accord pour dire que les copropriétaires sont tenus chacun pour le tout.

Mais une pareille obligation diffère essentiellement de l'obligation solidaire et à deux points de vue.

Tout d'abord parce que la solidarité constitue une dérogation que la convention ou la loi apporte au droit commun, tandis que l'obligation au tout est telle « par la nécessité même des situations ».

Chacun des obligés est tenu pour le tout, parce que, vu la nature des choses, il ne saurait en être autrement.

Ensuite l'obligation solidaire diffère de l'obligation au tout parce que les effets secondaires de la solidarité, basés sur l'idée de représentation, tels qu'ils sont formulés par le Code (13) et la jurisprudence (14) et expliqués aujourd'hui par la notion d'un mandat tacite, ne sauraient intervenir à propos de l'obligation *in solidum*. Nous n'hésitons pas à nous

---

(11) Beaumanoir, chap. XXX. N° 78. Pothier. Obligations N° 268. Donnat. Lois civiles 1° partie, Livre III t. III.

(12) Demolombe XXXI N° 661. Baudry et Barde IV N° 2963. Laurent XIII, N° 1.300.

(13) Article 1206 « Les poursuites faites contre un des débiteurs solidaires interrompent la prescription à l'égard de tous ». Art. 1207 « La demande d'intérêts formée contre l'un des débiteurs solidaires fait courir les intérêts à l'égard de tous ».

(14) 1° Si le créancier poursuit un des coobligés, le jugement rendu à sa requête est opposable à tous. Cass. 28 décembre 1881. D. 82. 1 77. Cass. 1 décembre 1885 D.861, 251.

2° Si tous les débiteurs solidaires ont été mis en cause par le créancier qui a obtenu contre eux un jugement de condamnation l'appel interjeté par l'un d'eux profite aux autres. Cass. 10 nov. 1890. D. 921. 8.

3° La cassation obtenue sur le pourvoi formé par l'un des codébiteurs solidaires profiite aux autres. Cass. 23 juillet 1899. D. 51. 1. 342.

ranger à l'opinion de ces auteurs pour les deux raisons suivantes :

Tout d'abord pour la raison que cette thèse, comme d'ailleurs celle de la solidarité, est fort équitable.

Supposons en effet que l'immeuble indivis appartienne à deux personnes dont l'une seule, solvable, y habite et est chargée par l'autre de l'entretenir.

La ruine survenue faute d'entretien, il serait inique de ne mettre que la moitié des dommages intérêts à la charge de chacun des propriétaires, alors que la faute de celui qui est solvable a peut-être suffi pour causer le préjudice.

La seconde raison, c'est qu'avec ce système d'obligation au tout, nous évitons toutes les objections des textes que nous avons présentées contre les auteurs admettant la solidarité parfaite.

II. — *La Jurisprudence.*

Devant cette doctrine ainsi partagée, quel est l'avis de la jurisprudence ?

Bien que la jurisprudence sur la question en général soit abondante, sur le point précis que nous examinons : les copropiétaires indivis d'un immeuble sont-ils solidairement tenus de réparer l'accident occasionné par sa ruine, nous ne trouvons guère que deux arrêts assez anciens et fort contradictoires.

Le premier est celui émis par la Cour de Lyon le 21 mai 1855 (15), dans ces termes : « Les copropriétaires d'un mur mitoyen, qui s'est écroulé par suite du défaut d'entretien, sont responsables du dommage causé à autrui par la chute de ce mur, chacun pour sa part, et seulement dans la mesure seulement de sa faute ».

Ainsi, poursuit cet arrêt, « celui de ces copropriétaires qui, indépendamment de la faute commune à chacun d'eux d'avoir laissé subsister un mur menaçant pour la sûreté des personnes, a commis celle de n'avoir pas tenu fermé un pas-

(15) Lyon 21 mai 1855 D. 1856. 7. 35.

sage, à lui appartenant exclusivement, dans lequel l'accident a eu lieu, doit contribuer pour une plus grande part à la réparation du préjudice résultant de cet accident ».

Il ressort de ces considérations :

Que non seulement la contribution, c'est-à-dire la répartition définitive, entre les coauteurs, des dommages intérêts à payer à la victime, doit se faire proportionnellement à la faute de chacun d'eux, mais encore que leur obligation vis-à-vis de la victime doit se faire sur cette même base.

Solution certes conforme au fondement de l'article 1386 contenant avant tout une présomption de faute, mais qui ne pouvait avoir une portée générale, pour la raison que la faute n'est pas toujours très apparente dans ce domaine pour pouvoir être prise toujours comme base de répartition de la responsabilité.

Supposons par exemple, le cas où un immeuble appartenant à deux cohéritiers se trouve loué au moment de sa ruine arrivée par suite du défaut d'entretien. Les deux copropriétaires, gardiens juridiques de leur bâtiment, sont soumis certes à l'application de l'article 1386.

Mais comment mesurer la gravité de leur faute respective pour en déterminer le quantum de leur responsabilité ?

Enfin cette solution présente l'inconvénient de farie supporter par la victime l'insolvabilité de l'un d'eux.

La seconde décision relative à notre question est celle de la Cour de Toulouse du 25 mai 1852 (16) qui, quoique ne se prononçant pas explicitement sur la question de contribution, se borne à dire seulement « sauf le recours des copropriétaires entre eux », consacre expressément la solidarité entre les copropriétaires d'un mur écroulé.

« Attendu, déclare cette Cour, que les copropriétaires d'un mur mitoyen sont fictivement et indivisément propriétaires de toutes les parties intégrantes de ce mur et que s'il résulte de l'écroulement de ce mur par suite du défaut d'entretien ou du vice de construction, des dommages pour autrui, cha-

(16) Toulouse 25 mai 1892 D. 1893. 2. 14.

cun des copropriétaires du mur mitoyen en est tenu envers les tiers solidairement et pour le tout ».

Et l'arrêt ajoute que l'article 655, disant : « La réparation et la construction d'un mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun » est ici sans application.

Dés lors, malgré les objections des textes contre cette opinion de la solidarité, cet arrêt paraît formel dans le but équitable d'accorder à la victime un surcroit de garantie.

Mais depuis cet arrêt, relativement ancien, nous ne trouvons plus de décision spéciale à l'hypothèse que nous examinons, silence qui nous fait demander si la jurisprudence ne continuerait pas à consacrer la façon de voir de l'arrêt précité.

A cet effet, examinant les décisions judiciaires voisines, nous constatons, que à l'heure actuelle, plus que jamais la jurisprudence emploie l'expression « condamnation solidaire » contre les coauteurs d'un délit civil ou d'un quasi-délit (17) et par analogie nous estimons que la consécration pure et simple de l'arrêt précité ne fait plus aucun doute.

Un mot maintenant sur le recours entre coaueurs.

L'auteur du dommage qui a dû indemniser la victime a, suivant les circonstances, un recours contre les autres auteurs.

La responsabilité, d'après la jurisprudence, peut être partagée entre eux alors même qu'elle ne pourrait l'être par rapport à la victime.

La réparation est faite en proportion de la gravité des fautes (18). C'est reconnaître le fondement moral de la responsabilité civile

(17) Crim. 27 nov. 1925, Gaz Pal 1926. 1. 129.
Req. 1er avril 1915 S. 1915. 1. 168.
Req. 13 décembre 1911 D. 1913. 1. 455.
Req. 6 avril 1909. D. 1911, 1. 1. 105, note Guiné.
(18) Req. 5 juillet 1926. D. H. 1926. 401.
Civ. 26 nov. 1907. D. 1908. 1. 139.

Avant d'achever le présent paragraphe une remarque capitale s'impose.

A l'heure actuelle nous voyons de plus en plus rentrer dans les mœurs une copropriété sans indivision sous la forme des maisons divisées par étages.

Or, en cas de ruine, quelles sont les personnes responsables ?

Cet e forme de propriété bien qu'elle présente un intérêt juridique, les copropriétaires n'étant pas dans l'indivision c'est-à-dire chacun d'eux étant propriétaire exclusif d'une part déterminée dans la chose commune, nous avons tenu à faire observer dans ces quelques lignes qu'elle ne change nullement la question de responsabilité en cas de ruine.

En effet, conformément à ce que nous avons dit dans le titre premier de notre thèse, pour que l'article 1386 puisse jouer il faut qu'il y ait ruine totale ou partielle du bâtiment lui-même et non de ses parties accessoires.

Cela suppose donc nécessairement l'effondrement d'un gros mur causant un dommage.

Or les gros murs, comme le sol, sont dans l'indivision entre les propriétaires des différents étages.

D'où la solution devra être semblable à celle que nous venons de formuler pour la ruine des bâtiments indivis.

§ 4. — *Le propriétaire est un incapable.*

A. — Etudions l'hypothèse où le propriétaire de l'immeuble occasionnant le dommage par sa ruine, est un incapable, mineur ou interdit.

Pour ceux qui admettent que l'article 1386 établit un risque de propriété, la question ne se pose pas, la victime a toujours le droit de citer directement le propriétaire sans se soucier s'il est capable ou non et en vertu de sa seule qualité de propriétaire.

Mais à notre avis, la question doit être résolue d'une façon différente.

Il semble en effet excessif de vouloir déclarer le tuteur personnellement responsable du dommage comme gardien matériel de l'immeuble, cela constituerait une charge nouvelle de la tutelle.

Dès lors nous estimons que l'incapable représenté sur la scène juridique par son tuteur, doit l'être de même dans ses devoirs de gardien de ses immeubles.

Il reste le gardien juridique de son bien par l'intermédiaire de son tuteur et par conséquent responsable en vertu de l'article 1386.

Bien entendu un recours est toujours possible contre le tuteur qui par exemple a laissé tomber en ruine l'immeuble appartenant au pupille faute d'entretien.

B. — Supposons que l'immeuble appartient à une femme mariée qui n'en a pas l'administration. Ce serait le cas d'une femme commune en biens ou mariée sous le régime dotal, l'immeuble faisant partie de sa dot.

Là encore, ce ne sera pas le mari administrateur qui pourra être inquiété par les tiers victimes, mais la femme propriétaire et gardienne juridique de ses biens.

En effet, elle n'a point la surveillance matérielle qui appartient à son mari qui administre, mais elle possède toujours un moyen pour obliger son mari à faire toutes les réparations qui s'imposent.

Nous voulons parler de l'action en séparation de biens que la loi accorde à la femme mariée, non seulement sous le régime de communauté, mais sous tous les régimes qui confient au mari l'administration et la jouissance de tout ou partie des biens de celle-ci.

Action qui consiste dans le droit qui appartient à la femme de demander à la justice la restitution de ses biens, lorsque le mari les met en péril par sa mauvaise administration.

C'est dans ce moyen de contrainte que nous trouvons la garde juridique qui devra déterminer sa responsabilité directe sauf à se retourner plus tard contre son mari négligent.

§ 5. — *Hypothèses moins pratiques.*

Dans ce paragraphe, comme nous l'avons annoncé, nous allons examiner certains cas qui, bien que rares, sont cependant à prévoir.

1° Peut-on déclarer responsable le propriétaire dont la propriété est soumise à une condition suspensive ?

De même, peut-on déclarer responsable le vendeur qui redevient rétroactivement propriétaire de l'immeuble primitivement vendu, parce que l'acheteur est déclaré fol enchérisseur ?

Ici encore, seule la réponse négative nous paraît acceptable, car dans ces deux cas, au moment de l'accident, ces personnes n'avaient aucun pouvoir de surveillance sur lesdits immeubles et par conséquent nous pensons que ce sont les individus à qui effectivement incombait l'obligation de garde au moment de la ruine, qui doivent être déclarées responsables.

Cependant la Cour de cassation, dans son arrêt de la Chambre des Requêtes du 14 décembre 1896 (19), à propos justement de notre seconde hypothèse de folle enchère, est venue déclarer le contraire en rendant responsable l'ancien propriétaire qui l'était redevenu par la résolution avec effet rétroactif de l'aliénation.

Mais une pareille décision nous paraît irrationnelle comme contraire à l'esprit de l'article 1386 qui, comme nous l'avons démontré dans notre précédent chapitre, exige que le bâtiment soit sous la garde du propriétaire, or, en l'epèce, dans l'intervalle de l'adjudication à la résolution par voie de folle enchère, le dit propriétaire n'avait aucun moyen de surveiller l'immeuble et d'en prévenir l'écroulement.

Il en serait de même pour le vendeur *a remere* qui perd la garde de son bien pendant qu'il conserve la faculté de rachat.

2° Examinons le cas où le bâtiment est soumis à un droit de superficie qui consiste à être propriétaire d'un édifice ou

(19) Req. 14 déc. 1896. S. 98. 1. 137.

d'une plantation reposant sur un terrain appartenant à autrui

Ce serait le cas par exemple d'un industriel qui n'ayant pas les capitaux nécessaires pour acheter un terrain, prend à bail un terrain sur lequel il se fait autoriser à élever des constructions.

Le superficiaire a dès lors, sur ces constructions, un droit réel, la propriété immobilière, en même temps que la garde juridique et par suite seul susceptible de supporter la responsabilité de l'article 1386.

3° Que décider si l'immeuble fait l'objet d'un bail emphythéotique ?

C'est la loi du 25 juin 1902 qui nous fournit la réponse en déclarant dans son article 8 que l'emphythéote est tenu des réparations de toute nature.

Par conséquent ayant le devoir d'effectuer toutes les réparations il devient le gardien de l'immeuble et comme tel responsable envers les tiers aux termes de l'article 1386.

Mais un droit réel s'établissant par un contrat de bail spécial nous estimons que, comme tout locataire, l'emphythéote, victime lui-même de la ruine, peut actionner le propriétaire en vertu de l'article 1721 du Code civil qui comme nous l'avons déjà dit, rend le bailleur responsable des vices cachés de la chose.

4° Enfin, examinons l'hypothèse où le bâtiment est possédé par un antichrésiste qui rappelons-le acquiert en vertu d'un écrit la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble, à la charge de les imputer annuellement sur les intérêts et ensuite sur le capital de la créance.

Ici encore, il nous semble que la solution doit être différente suivant que la victime est un tiers ou l'antichrésiste lui-même.

Dans le premier cas, nous pensons que seul l'antichrésiste pourra être inquiété, car l'article 2086 l'oblige de pourvoir non seulement à l'entretien, mais aussi à toutes les réparations utiles et nécessaires de l'immeuble et l'institue ainsi gardien juridique et responsable envers les tiers.

Mais si la victime est l'antichrésiste nous croyons qu'il doit être considéré comme un tiers à l'égard du propriétaire et par suite admis à se prévaloir de l'article 1386. Cependant il semble que le propriétaire s'exonèrera souvent de toute responsabilité en démontrant la faute de la victime qui a manqué à ses devoirs en ne pas effectuant toutes les réparations utiles et nécessaires.

Ayant ainsi déterminé, à propos de chaque hypothèse particulière, la personne qui doit être déclarée responsable en vertu de l'article 1386, une considération générale en découle: à savoir que : « Ce n'est pas le propriétaire légal au jour de l'accident qui doit être nécessairement responsable, mais le gardien juridique ».

Et, à cet effet, il nous paraît intéressant de consacrer un paragraphe distinct pour dresser une sorte de parallélisme avec le système original du Code civil allemand basé sur la présomption de faute du possesseur.

§ 6. — *Parallélisme entre la législation française et allemande.*

La caractéristique des articles du Code civil allemand qui nous intéressent est qu'ils ne font aucun doute sur leur fondement basé uniquement sur une présomption de faute du possesseur.

La consécration de l'idée du risque de la propriété, que la lecture de l'article 1386 du Code civil français laisse supposer à première vue, est complètement étrangère à la rédaction des articles 836 et 838 du Code civil allemand (19).

En effet, l'article 836 de ce Code décide que « ... le possesseur du fonds est obligé à réparer envers la personne lésée, le dommage qui en résulte, en tant que la chute ou le détachement des parties est la suite d'une construction vicieuse ou d'entretien défectueux... Est possesseur au sens de ces dispositions le possesseur pour soi. »

(19a) Planck. Burg. Gesetzbuch II p. 1025 et s. Trad. officielle II p. 409 et s.

Il résulte donc de ce texte que la responsabilité pèse non sur le propriétaire comme tel mais sur « le possesseur pour soi », c'est-à-dire sur celui qui possède la chose comme lui appartenant, que ce soit de façon directe ou indirecte, de bonne foi ou non.

D'où une première différence, celle-ci littérale avec l'article 1386 parlant du propriétaire.

A côté de cette différence, une seconde plus importante paraît découler de l'article 838 du Code civil allemand.

En effet, en droit français, nous venons de voir dans les paragraphes précédents que le propriétaire, en tant que tel pour les uns, en tant que gardien juridique pour nous, est directement responsable envers le tiers victime quand bien même son bâtiment est soumis à un droit d'usufruit ou à un droit de bail ou encore si la surveillance de l'édifice incombe au tuteur père ou mari administrateur.

Or en droit civil allemand, l'article 838 parait consacrer la thèse contraire dans ces termes : « Celui qui se charge, pour le possesseur, de l'entretien d'un bâtiment... doit entretenir le bâtiment et est responsable, de la même manière que le possesseur, du domage qui serait causé par la chute ou le détachement de certaines parties ».

D'après ce texte donc le gardien, gérant, fermier chargé des réparations, usufruitier, tuteur, père, mari, administrateur des biens de leurs enfants ou de leur femme sont tenus à l'égard des tiers, contrairement à ce que décide le droit français.

Mais cette différence qui paraît capitale entre ces deux législations, n'est qu'apparente, les personnes visées par cet article n'étant point tenues exclusivement mais à côté du possesseur et solidairement (20).

Par conséquent en France, comme en Allemagne le propriétaire « possesseur pour soi » ou « gardien juridique », sera tenu de réparer le dommage causé par son bâtiment alors

(20) Plan op. cit. 1028 Trad. officielle II p. 1113.

même qu'il n'est pas sous sa surveillance directe, mais avec cette particularité qu'en Allemagne le dit possesseur peut se libérer en prouvant « les soins d'usage vis-à-vis de la chose ».

Nous pouvons donc conclure que le système du Code civil allemand a le même fondement que nous avons fait apparaître dans notre titre premier à propos de l'article 1386, à savoir « une présomption de faute ».

Mais ces deux législations diffèrent en ce sens qu'en Allemagne le présumé en faute est « le possesseur pour soi », tandis qu'en France c'est le propriétaire en tant que gardien juridique.

Nous abordons ainsi le septième et dernier paragraphe de notre section première en nous posant une question que l'attitude même que nous avons déjà pris vis-à-vis de l'article 1386 nous impose.

§ 7. — Dans le cas où l'article 1386 serait abrogé, quelles seraient les dispositions légales sur lesquelles la victime de la ruine d'un bâtiment pourrait baser son action ?

Rappelons en effet, qu'en étudiant dans notre titre premier la notion du bâtiment et dans notre titre second celle de la garde, dans l'article 1386 nous avons démontré que l'article 1386 est aujourd'hui sans aucune utilité sociale et par suite devra être abrogé.

D'où la nécessité de nous poser la question qui constitue le titre de notre paragraphe.

L'article 1384 al. 1, aujourd'hui d'une application absolue et générale, seul qualifié pour régir le dommage causé par la ruine du bâtiment, le peut-il dans tous les cas ? La ruine d'un bâtiment a en effet deux causes distinctes, celle du défaut d'entretien et celle d'un vice de construction, dès lors ledit article régira-t-il tous les dommages occasionnés par la ruine d'un bâtiment sans faire état de cette distinction ?

Seule la réponse négative nous paraît acceptable et, à cet effet, nous envisagerons successivement les deux hypothèses suivantes :

1° La ruine du bâtiment est due au défaut d'entretien.

Nul doute que dans ce cas, seul l'article 1384 al. 1, pourra

être applicable, le propriétaire ou tout autre personne ayant manqué à son devoir de garde en négligeant d'effectuer les réparations nécessaires pour que le bâtiment ne nuise pas aux tiers.

Mais alors comment devra-t-on définir à ce moment la garde d'un bâtiment ?

On se souvient que, à propos de notre étude sur la notion de la garde dans l'article 1386, nous avons donné la définition suivante: avoir la garde d'un bâtiment, avons-nous dit, c'est « avoir le droit, le pouvoir juridique de remédier aux vices de construction et de veiller à son bon entretien, soit directement, soit en contraignant une autre personne à le faire ».

Mais notre définition, élaborée pour expliquer l'article 1386 ne pourra être maintenue pour servir à l'article 1834, al. 1, qui ne devra régir, comme nous le verrons, que les dommages causés par la suite du défaut d'entretien.

En outre, rappelons que pour définir la garde d'un bâtiment, nous n'avons tenu compte que de la garde juridique, la garde matérielle étant sans aucun effet en cette matière.

Par contre, dans la détermination du gardien de l'article 1384, al. 1, c'est le plus souvent la garde matérielle, la surveillance (21) de fait qui est la cause déterminante, il faut que la chose se trouve « sous sa main et sa dépendance ».

C'est ainsi par exemple que le propriétaire conduisant son automobile en est le gardien.

Dès lors, conformément à cette idée, en cas de dommage causé par un bâtiment par suite du défaut d'entretien, la personne responsable sera celle qui, chargée de veiller à son bon entretien en a aussi la garde matérielle; ce sera, par exemple, l'usufruitier, le locataire qui a assumé la charge de l'entretien, le mari ou père administrateur et habitant l'immeuble de sa femme ou de ses enfants mineurs.

Mais si cette garde de fait, cette surveillance matérielle, détermine le plus souvent la personne responsable en vertu de l'article 1384, al. 1, il n'en est pas toujours ainsi.

(21) Req. 12 janvier 1927. 1927. 1. 147.
Ch. réunies 13 février 1930 D. H. 1930. 129.

La garde juridique, le pouvoir juridique de surveillance, joue aussi dans certains cas, à lui seul, un rôle efficace, sans que le déclaré responsable ait eu la possession matérielle de la chose cause du dommage.

Et, à cet effet, nous exposerons quelques exemples tirés de la jurisprudence et qui différencient la « garde de droit » de la « garde de fait ».

C'est en vertu de cette distinction capitale que bien que le locataire d'une maison, qui n'a en principe sur elle qu'une garde matérielle, soit en fait le seul à même de la surveiller, c'est le propriétaire qui conserve la garde juridique de son bâtiment et par suite qui est responsable.

C'est ainsi que le tribunal de la Seine, dans son jugement du 27 décembre 1911 (22) a considéré comme ayant la garde juridique d'une cheminée et par suite responsable, le propriétaire d'une cheminée qui au jour même de la location de l'immeuble était impropre à l'usage auquel elle était destinée et qui a été la cause d'un incendie.

C'est aussi, parce qu'il conserve l'obligation de garde que le commettant est responsable des dommages causés par la chose qu'il a confiée à son préposé; celui-ci n'a que la garde matérielle.

Le commettant a toujours la garde juridique, il l'exerce par l'intermédiaire du préposé qui n'est que son prolongement, un simple agent d'exécution; c'est lui qui conserve sur la chose le devoir de surveillance.

Il est vrai que la jurisprudence n'a pas toujours recherché cette obligation de garde qui pèse sur le commettant; elle s'est souvent contentée, lorsqu'elle relevait une faute contre le préposé, de condamner le commettant en vertu de l'article 1384, al. 3, qui prévoit la responsabilité du fait d'autrui; elle évitait ainsi par ce détour la question du fondement de la responsabilité du commettant, dont la chose, confiée à son préposé, causait un dommage.

Elle dut cependant, en l'absence d'une faute prouvée du

(22) Seine 27 décembre 1911. Rec. ass. 1912. 10.

préposé, analyser l'idée de garde pour pouvoir condamner le commettant.

C'est ce qu'ont fait le tribunal de la Seine dans ses jugements relativement récents du 30 avril 1925 (23) et 4 mai 1925 (24) et la Cour de Paris dans son arrêt du 26 juillet 1926 (25), en déclarant que la responsabilité n'incombe pas au préposé qui détient la chose, mais à son commettant qui a la garde par son intermédiaire.

Décisions qui ne font que consacrer la distinction entre la « garde juridique » et « la garde de fait ».

Et ici remarquons que le préposé n'est responsable qu'en cas de faute prouvée et au surplus la Cour suprême, dans son arrêt de la Chambre civile du 27 février 1929 (26) a déclaré que le préposé peut même invoquer l'article 1384, al. 1, contre son commettant, si c'est à lui-même que la chose a causé du dommage, et que la loi sur les accidents du travail n'est pas applicable.

Ayant ainsi présenté la distinction que la jurisprudence consacre entre la «garde matérielle» et la «garde juridique», nous estimons qu'il en sera de même le jour où l'article 1384 sera appelé à régir les dommages causés par la ruine des bâtiments dûe au défaut d'entretien.

Par conséquent, la personne chargée de l'entretien de l'immeuble devra être déclarée responsable bien qu'il ne soit plus sous sa surveillance matérielle. Ce serait, par exemple, le cas où le propriétaire a loué son immeuble sans assumer au locataire d'entretien; ou encore si le propriétaire a nommé un gardien qui peut être considéré comme son préposé; ou enfin le cas où un tuteur, mari ou père qui administre le bien d'autrui, mais sans en avoir la garde de fait, la surveillance matérielle, parce qu'il ne l'habite pas.

Dans tous ces cas ces personnes devront être déclarées res-

(23) Seine 30 avril 1925. G. T. 31 mai 1925.
(24) Seine 4 mai 1925. G. T. 26 juin 1925.
(25) Paris 26 juillet 26. G. P. 1926. 2. 628.
(26) Civ. 27 1. 1929. D. H. 1929. 201.

ponsables comme ayant la garde juridique, le pouvoir juridique de surveillance.

En résumé donc, après l'abrogation de l'article 1386, et en ce qui concerne le dommage causé par la ruine d'un bâtiment arrivée par suite d'un défaut d'entretien, la personne qui devra être déclarée responsable, ne sera plus le propriétaire, soit en tant que tel, soit en tant que gardien juridique, mais celle à qui incombe cette obligation d'entretien, de veiller à ce qu'il ne nuise pas aux tiers, systèmequi présente le grand avantage d'éviter toutes les complications des recours du propriétaire condamné contre la personne effectivement fautive, comme nous le verrons bientôt.

Et ce système est consacré par l'article 57 du Code civil tunisien et dans l'article 89 du Code civil marocain dans ces termes: « Lorsqu'un autre que le propriétaire est tenu de pourvoir à l'entretien de l'édifice, soit en vertu d'un contrat, soit en vertu d'un usufruit ou autre droit réel, c'est cette personne qui est responsable ».

2° La ruine du bâtiment est due à un vice de construction.

Nous allons maintenant étudier ce qu'il faudra décider, une fois l'article 1386 abrogé, à propos d'un dommage causé par la ruine d'un bâtiment, arrivée par suite de vice de construction.

Ici, nous sommes en présence d'une faute professionnelle, d'un architecte ou entrepreneur.

Or, il nous paraît de beaucoup plus équitable et simple de déclarer directement ce professionnel responsable à l'égard de la victime.

Nous avons dit équitable, parce que tout d'abord chaque faute doit être supportée par son auteur et aussi parce que le propriétaire pourrait souffrir de l'insolvabilité de cet architecte ou entrepreneur, contre qui il a eu recours.

Ensuite cette solution simplifie de beaucoup notre matière. Aujourd'hui, comme nous le verrons en parlant des différents recours, le propriétaire en a un contre son architecte ou entrepreneur, en vertu des articles 1790 et 2270 et ce pendant 10 ans.

Or, pourquoi ce détour ? ne serait-il pas plus simple de condamner directement le professionnel fautif et éviter ainsi les complications du recours ?

L'architecte et entrepreneur ne seront, certes, responsables que pendant un certain délai, 10 ans par exemple, car il est probable que ce délai passé, l'immeuble qui n'a présenté aucune défectuosité, ne cache pas un vice de construction.

Ce laps de temps écoulé la victime n'aura de recours possible que contre le propriétaire et en vertu de l'art. 1382, à condition de prouver une faute précise de ce dernier.

Notre système paraît à première vue, contraire aux intérêts des architectes et entrepreneurs, mais il n'en est rien, car ces derniers pourront, comme nous le verrons dans notre dernier chapitre du présent titre, se couvrir en contractant des contrats d'assurances, dont les primes seront en fait payées par les propriétaires.

En résumé donc, nous pensons qu'avec l'abrogation de l'article 1386, un texte législatif sera nécessaire pour déclarer l'architecte et entrepreneur directement responsables, envers les tiers vicitimes, de leurs fautes professionnelles.

Et c'est d'ailleurs ce que l'article 1909 du Code civil espagnol (27) déclare : « Si le préjudice résulte d'un vice de construction le tiers qui en souffre pourra agir contre l'architecte ou s'il y a lieu contre le constructeur dans le délai légal».

Ayant ainsi terminé avec le présent paragraphe, nous avons en même temps achevé notre section première qui a eu pour objet de déterminer les personnes responsables en vertu de l'article 1386 en droit commun.

Et nous abordons ainsi la même question sur le terrain administratif.

Section II. — *En matière administrative*

Les personnes administratives comme les particuliers sont

(27) Namesa y Navarro, Commentario XII p. 635. Valverde y Valverde Derecho civil espagnol p. 662.

propriétaires des bâtiments susceptibles de causer, par leur ruine des dommages aux tiers.

Dès lors, il nous paraît indispensable d'étudier (ne serait-ce que rapidement) les principes en vertu desquels la personne administrative pourra répondre de la ruine de ces bâtiments.

A cet effet, nous diviserons notre section en deux paragraphes : le premier établissant la règle qui régit cette matière et le second l'exception, constituée par la ruine des édifices faisant partie du domaine privé d'une personne administrative.

§ *1. — Règle générale.*

Se fondant sur le principe de la séparation entre l'autorité administrative et l'autorité judiciaire affirmé par les lois de la Révolution (28), le Conseil d'Etat et le Tribunal des conflits décident que la responsabilité de l'Etat ne peut en principe être appréciée que par les juridictions administratives, à l'exclusions des tribunaux judiciaires (29).

Le respect de cette règle est assuré par la procédure du conflit d'attributions porté devant le Tribunal des conflits.

Et cette règle de compétence administrative a été étendue plus récemment à la responsabilité des colonies (30), des départements (31), des communes (32), des établissements publics (33), pour les dommages causés par leurs représentants ou agents.

A côté de ce principe de compétence, nous avons celui que le Tribunal des conflits a invariablement proclamé depuis l'arrêt Blanco, à savoir « la non application des règles du droit civil » et en vertu duquel « la responsabilité qui peut

(28) Lois 16. 24 août 1790 tit. II, art. 13; loi du 16 fructidor an III art. 10.

(29) Trib. des conflits 8 février 1873, 2 jugements Blanco et Dugave et Branolet D. 73. 3. 17: et parmi les jugements récents: 10 juillet 1907. S. 1909. 349; 13 décembre 1913. S. 1920. 3. 47; 17 novembre 1917. S. 1924. 3. 37.

La Cour de cassation s'est rangée à cette opinion: Civ. 13 juillet 1876. S. 77. 1. 62 et Civ. 16 février 1925 D. H. 25. 218, Lafferrière, traité de la jurisprudiction administrative, 2° éd. 1. p. 617 II. p. 156. Teissier: Responsabilité de la puissance publique 1906.

(30) C. d'Etat 16 fév. 1906. S. 1908. 3. 47.

(31) Tribunal des conflits 29 fév. 1908. D. 1908. 3. 49. S. 1908. S. 97. Note Hauriou et conclusions Teissier; Liv. 16 nov. 1908. S. 1910. 1. 343.

incomber à l'Etat à raison des fautes de ses agents, nous dit cet arrêt, ne peut être régie par les principes qui sont établis dans le Code civil pour les rapports de particuliers à particuliers... cette responsabilité n'est ni générale, ni absolue;... elle a ses règles spéciales qui varient suivant les besoins du service et la nécessité de concilier les droits de l'Etat avec les droits privés;... dès lors... l'autorité admnistrative est seule compétente pour en connaître » (34).

La Cour de Cassation de son côté a aussi maintes fois proclamé ce même principe.

Et les auteurs considèrent cette jurisprudence comme unanime et hors de discussion aujourd'hui.

Il en est de même de la responsabilité des colonies, départements, communes et établissements publics.

A côté de ces deux grands principes, nous devons relever quelques différences secondaires entre la responsabilité d'une personne administrative dans l'exécution des services publics et la responsabilité qui résulte du droit privé pour les particuliers.

Une première tient à la prescription. Toutes les dettes de l'Etat s'éteignant en principe par la déchéance quinquennale en vertu de la loi du 29 janvier 1831, cette déchéance atteint aussi les créances contre l'Etat qui ont pour source la responsabilité de celui-ci.

Remarquons que le point de départ de cette déchéance est le 1er janvier de l'année au cours de laquelle le préjudice est né (35).

Une seconde différence tient à la nature du dommage.

Tandis que la jurisprudence civile admet la réparation du

(32) Trib. des conflits 11 avril 1908. S. 1909. S. 49. note Hauriou. Civ. 15 février 1928. G. P. 1928. 1. 821.

(33) Associations syndicales autorisées; trib. des conflits 23 mai 1908. S. 1909. 3. 49. Civ. 11 juin 1925. S. 1925. 1. 256. Assistance publique de Paris : Civ. 16 avril 1923 S. 1924 1. 148.

(34) Trib. des conflits 8 F. 1873. précité V. aussi Civ. 3 juillet 1905. S. 1906. 1. 41.

(35) Cons. d'Etat 13 janv. 1883. D. 89. 3. 30.

dommage simplement moral, la jurisprudence administrative exige en principe un dommage matériel (36).

M. Demogue (37) fait cependant observer que le Conseil d'Etat tiendrait compte d'un dommage moral ayant des conséquences pécuniaires, comme l'atteinte à la réputation, par exemple (38).

Enfin une troisième différence tient au non cumul de la responsabilité de l'Etat et de ses agents.

Nous savons en effet que l'art. 1384, al. 3, mettant à la charge des maîtres et commettants les dommages causés par leurs domestiques ou préposés, donne à la victime une action cumulative contre les uns et les autres.

Au contraire, la théorie de la responsabilité, en matière de droit public, est fondée en principe sur une responsabilité alternative.

S'agit-il d'une faute personnelle du fonctionnaire, indépendante du service public, la responsabilité de ce dernier est seule engagée devant le tribunal de droit commun.

S'agit-il au contraire d'une faute de service, la responsabilité de l'administration peut seule être recherchée devant les Tribunaux administratifs (39).

Cependant, cette coexistence sera possible quand le même fait pourra être considéré à la fois comme faute personnelle et comme faute de service (40).

Ces principes généraux ainsi présentés nous allons nous demander à propos de la ruine de quels édifices ils devront intervenir.

Comme nous le verrons dans notre prochain paragraphe, ces principes ne sont pas applicables à propos des dommages causés dans la gestion du domaine privé de l'Etat, ou des autres personnes administratives.

---

(36) Cons. d'Etat 25 juillet 1919 d. 1920. 3. 7. Duez La responsabilité de la puissance publique p. 65.

(37) Demogue op. cit. N° 1265.

(38) Cons. d'Etat 29 mai 1903 D. 1904. 3. 89.

(39) V. Dissertation de M. Jean Devaux sous Colmar 13 oct. et 17 novembre 1924. D. 1925. 2. 59.

(40) Cons. d'Etat 3 février 1911 D. 1913. 3. 26; 14 nov. 1919. Rec. Cons d'Etat p. 819.

Par conséquent, il nous faut d'abord essayer de déterminer les édifices qui constituent le domaine public de différentes personnes administratives pour étudier ensuite les règles que va appliquer la jurisprudence, pour déclarer la responsabilité de la personne administrative propriétaire du bâtiment, cause de la ruine.

I. — *Edifices constituant le domaine public des différentes personnes administratives.*

Conformément au critérium le plus récent de la domanialité publique, nous pouvons dire qu'un édifice fait partie du domaine public d'une personne administrative, lorsqu'il est affecté soit à un usage public, soit à un service public (41). Par suite de cette affectation il devient inaliénable, imprescriptible et est protégé par les règles pénales de la voirie (42).

C'est ainsi que font partie du domaine public de l'Etat les bâtiments suivants : les phares, les citadelles, forteresses et fortifications (43), les églises cathédrales et métropolitaines, les palais nationaux; les ministères, les manufactures de l'Etat, les grandes écoles, les hôpitaux nationaux, etc...

Il en sera de même pour les bâtiments qui appartiennent au département et qui sont affectés à un service.

Rentrent dans cette catégorie : d'abord un certain nombre de bâtiments dont l'Etat avait fait don aux départements, dans le décret du 9 avril 1811 : « Edifices et bâtiments nationaux actuellement occupés par les servives de l'administration, des cours et tribunaux », donc, les hôtels des préfectures et sous-préfectures, palais de justice, prisons (44).

Ensuite les bâtiments que les départements sont obligés de

(41) M. Félix Moreau dans son droit administratif p. 580. M. Horiou, 9° édit. p. 738.

(42) Voir les caractères secondaires, M. Moreau, page 567 et s. et Horiou 714 et s.

(43) Art. 540 C. civ.

(44) V. la loi du 4 février 1893 qui suppose qu'elles peuvent être rétrocédées par les départements de l'Etat.

fournir, comme les asiles des aliénés (45), les écoles normales primaires (46).

Enfin, le domaine public communal comprend : l'église qui est en principe une propriété communale (47), la mairie et la maison d'école, etc., etc.

Dès lors le dommage causé par la ruine d'un de ces édifices entrainera l'application des principes administratifs à l'exclusion de toute règle du Code civil.

II. — La juridiction administrative étant ainsi compétente, nous allons nous demander quels principes elle appliquera pour retenir la responsabilité de la personne administrative.

Ici une distinction s'impose: suivant que l'édifice, cause du dommage, constitue ou non un travail public.

A. L'édifice est un ouvrage public, c'est-à-dire, le produit des travaux publics et dont la caractéristique, telle qu'elle résulte des plus récents arrêts du Tribunal des conflits (48), consiste dans la construction, l'aménagement ou l'entretien d'un immeuble dans un but d'utilité générale.

Dans ce cas l'Etat peut être recherché comme auteur d'un travail public, et comme tel, il devra nécessairement être assigné devant le conseil de préfecture, en vertu de la loi du 28 pluviose an VIII.

C'est dans ce sens, que la Chambre civile de la Cour suprême, dans son arrêt du 21 janvier 1918 (49), a décidé que « Les travaux de clôture d'un collège communal sont des travaux publics. Dès lors, c'est à l'autorité administrative, qu'il appartient de connaître d'une demande en responsabilité dirigée contre une ville à raison d'un accident survenu, par suite de l'état de débilité de la grille du collège communal, à un élève de ce collège.

Le dommage dont la réparation était ainsi demandée,

---

(45) L. 30 juin 1838 art. 1.
(46) L. 18 juillet 1889 art. 3 par. 2.
(47) L. 9 décembre 1905, art. 12 et 15.
(48) 26 mai 1724 D. 1925. 3. 13. et la dissertation de M. Ruzé.
(49) Civ. 21 janvier 1918. S. 1918. 9. 1. 55.
V. Trib. de conflit 30 juin 1894. Losser D. 1896. 3. 105.

ayant, en effet, pour cause directe, la mauvaise exécution ou le défaut d'entretien d'un travail public. »

En résumé, donc, toutes les fois que la ruine est due à la mauvaise exécution ou au défaut d'entretien d'un travail public, la compétence du conseil de préfecture est indiscutable.

B. — Mais que décider si l'édifice n'est pas un ouvrage public ?

La responsabilité de la personne administrative sera dans ce cas retenue, toutes les fois qu'il y aura faute de service, c'est-à-dire une négligence, une omission ou une erreur dans le service (50).

Ces fautes peuvent être lourdes ou légères. Cependant la jurisprudence a une tendance à exiger la faute lourde quand la faute de service ne concerne pas à proprement parler un acte de gestion, pour le motif, que plus la fonction de l'Etat est haute plus elle se rapproche de la souveraineté et plus grave doit être la faute (51).

Au contraire, quand la faute de service concerne un acte de gestion, la responsabilité de l'Etat est engagée quelle que soit la gravité de la faute (52).

En définitive donc, pour ce qui concerne la ruine d'un bâtiment, la faute de l'administration, qui a laissé s'écrouler son bâtiment, consiste à l'avoir mal surveillé.

C'est en vertu de cette idée que l'Etat fut déclaré responsable de l'accident survenu sur un pont en mauvais état et sur lequel on n'avait pas interdit la circulation (53).

Il en est de même de l'arrêt du Conseil d'Etat du 30 avril 1909 (54) qui déclare que « lorsqu'un ouvrier, employé par un entrepreneur à la réfection de la toiture d'un bâtiment appartenant à l'Etat a fait une chute par suite de la rupture d'une

(50) Hauriou op. cit. p. 528.
(51) Dissertation de M. Apphton D. 1920. 3. 4. par. 3.
(52) Dissertation précédente. Contra Duez op. cit. p. 22.
(53) Cons. d'Etat 18 mars 1885. D. 86. 3. 113.
(54) Cons. d'Etat 30 avril 1909. D. 1911. 3. 2.
V. aussi 27 juin 1890. D. 1892. 3. 12.

cheminée en mauvais état, sans qu'aucune faute ni imprudence puisse être reprochée à l'entrepreneur, l'accident doit être attribué à un défaut d'entretien de l'immeuble imputable à l'Etat et dès lors c'est l'Etat qui est responsable des conséquences de cet accident. »

Enfin à côté de ces deux décisions, nous fournirons celle du Conseil d'Etat du 4 juin 1920 (55) qui n'est pas moins précise.

« La responsabilité de l'Etat et cele de la commune nous dit cet arrêt, est engagée en cas d'accident survenu à un enfant qui, en jouant dans la cour d'une école primaire publique a buté contre une souche d'arbre qui dépassait le sol, et en tombant s'est crevé un œil, sur un treillage métallique fermant une brêche de la clôture de la cour.

En effet, d'une part, la commune était tenue de l'entretien des locaux scolaires, notamment de leur sol et de leur clôture, et cet entretien était défectueux; d'autre part l'Etat avait le devoir aux termes de la loi du 30 octobre 1886 et du décret du 18 janvier 1887 et de l'arrêté ministériel du même jour, de veiller à ce que les locaux de l'école fussent en état tel que les élèves n'y fussent exposés à aucun danger ».

Ayant ainsi présenté les règles qui doivent régir en principe les accidents causés par la ruine des bâtiments appartenant aux personnes administratives, nous aborderons l'étude de notre second paragraphe ayant pour objet d'étudier l'exception que la gestion du domaine privée apporte en notre matière.

Mais avant de commencer cet examen, nous devons faire remarquer, que la responsabilité de l'Etat pour faute de service cesse de s'appliquer dans ses rapports avec les fonctionnaires, bénéficiant d'un système de pensions dans les cas visés par les lois sur les pensions : Lois du 11 avril 1831 et du 31 mars 1919 sur l'armée, loi du 9 juin 1853 pour les pensions civiles.

---

(55) C. d'Etat 4 juin 1920 D. 1920. Chronique p. 24.

Ces lois analogues à celles de 1898 sur les accidents du travail ont le même effet : le droit commun de la faute étant exclu par une véritable idée de risque professionnel à la charge de l'Etat (56).

§ 2. — *L'exception.*

Le principe de l'inapplicabilité des règles du Droit civil et de la compétence judiciaire, à la responsabilité des personnes morales publiques, cesse d'être appliqué lorsque l'Etat, les départements et les communes gèrent leur domaine privé, ou une entreprise privée, et se comportent comme de simples particuliers.

Cela est unanimement accepté, aussi bien par la doctrine (57) que par la jurisprudence civile (58) et administrative (59).

C'est ainsi que l'article 1386 et les règles de la compétence judiciaire ont été déclarées applicables, au département des Hautes-Pyrénées, à la suite de l'écroulement d'un édifice départemental dans lequel se donnait une fête publique (60).

De même, la Cour suprême dans son arrêt de la Chambre civile du 12 juin 1901 (61) a déclaré l'Etat responsable, en vertu de l'article 1386, de l'incendie de l'Opéra-Comique dans ces termes fort précis : « L'Etat, déclare cet arrêt, considéré comme propriétaire des biens qui composent son domaine privé est soumis, dans ses rapports avec les particuliers, aux règles du Droit civil, et au point de vue de la responsabilité des fautes qu'il peut commettre, il est justiciable des tribunaux judiciaires.

---

(56) V. Civil du Conseil d'Etat 1 ujillet 1905 Dans Tessier N° 211. H rion op. cit. p. 534.
(57) Teissier op. cit. N° 69. Duez op. cit p. X Hauriou 3° Ed. p. 5.8 Lafferière op. cit. I. 687 II 191.
(58) Req. 2 juillet 1929. S. 1930. 1. 21.
Civ. 12 juin 1901. D.1902. 1. 372 Req. 16 avril 18838 D. 84. 1. 301.
(59) Trib. conflits 30 mai 1884. Linas S. 86. 3. 17.
Trib. conflits 24 nov. 1894 D. 96. 3. 3.
(60) Pau 6 janv. 1898 D. P. 1500. 2. 265.
(61) Civ. 12 juin 1901 S. 1906. 141. Conclusions Leferrière et note Ferron.

Ainsi, poursuit cet arrêt, est compétemment portée devant le tribunal civil l'action intentée au nom des mineurs, et ayant pour objet de faire condamner l'Etat, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble ou s'exploitait l'Opéra-Comique, a leur payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice à eux causé... Dans ce cas, ajoute-t-il, il n'est pas besoin de rechercher si les travaux de construction de l'immeuble où s'exploite le théâtre ont constitué ou non des travaux publics, dès lors que depuis son achèvement, cet édifice n'a jamais eu le caractère d'un ouvrage dépendant du domaine public ni même d'un bien affecté à un service public et que ledit édifice faisait partie du domaine privé de l'Etat qui le possédait à titre de propriétaire et qui est par suite responsable comme le serait un particulier, conformément à l'art. 1386 ».

En définitive donc, l'Etat ou toute autre personne administrative, peut être actionnée lorsqu'il s'agit de la ruine d'un de ses édifices, soit comme auteur d'un travail public ou une faute de service, soit comme simple propriétaire, si l'édifice cause du dommage fait partie de son domaine privé.

Ce bref exposé touchant le droit public ainsi présenté nous abordons notre troisième chapitre du présent titre.

CHAPITRE III

Des Causes d'éxonération et des Recours

Nous réunissons ici les moyens que le propriétaire peut invoquer, soit pour diminuer ou même éviter complètement toute réparation de dommage causé par la ruine de son bâtiment, soit pour se retourner contre le véritable responsable afin d'obtenir le remboursement de l'indemnité qu'il a payé à la victime à titre de propriétaire du bâtiment.

D'où la division de notre chapitre en deux sections, la première consacrée à l'examen des causes d'exonération et la seconde à la question des recours.

Section I. — *Des causes d'exonération de la responsabilité du propriétaire*

Nous avons déjà eu l'occasion de dire, notamment à propos du fondement de l'art. 1386 et de la détermination du mot bâtiment, que lorsque la victime de la ruine de l'édifice aura démontré le vice de sa construction, ou le défaut d'entretien, le propriétaire, gardien juridique, sera responsable de plein droit.

Pour se soustraire à cette responsabilité spéciale qu'impose la sauvegarde de la sécurité publique, vainement invo-

querait-il son entière bonne foi et l'absence de toute négligence ou imprudence personnelle (1).

Cependant le propriétaire peut écarter cette présomption de faute qui pèse sur lui, en prouvant que le vice de construction ou la vétusté n'auraient pas entrainé la ruine sans un fait extérieur au bâtiment, ou la faute de la victime ou enfin le fait d'un tiers.

Etudions chacun de ces modes d'exonération dans des paragraphes distincts.

§ 1. — *De la force majeure.*

Il peut paraître surprenant que nous ne citions pas à côté de la force majeure le cas fortuit.

Mais c'est intentionnellement que nous refusons de parler en notre matière du cas fortuit.

Si en effet, à propos de la responsabilité contractuelle, certains auteurs s'efforcent et non sans raison de distinguer le cas fortuit de la force majeure, cette distinction présentant un grand intérêt dans certaines hypothèses particulières (2), en matière extra-contractuelle une pareille distinction n'a aucun intérêt pratique.

Que l'évènement dommageable soit dénommé force majeure ou cas fortuit il ne sera exclusif de responsabilité que s'il était impossible de le prévoir et d'en éviter les effets (3).

Nous pensons essayer de définir cette cause d'exonération en disant qu'il y a force majeure toutes les fois que la ruine est arrivée par suite d'une cause insurmontable imprévue et imprévisible.

Ce serait par exemple un tremblement de terre, une inon-

(1) Civ. 1er avril 1887. D. 881. 27. Req. 28 février 1899. D. 99. 1. 228. Toulouse, 25 mai 1892 D. 93. 214. Aubry et Rau op. cit. p. 436 Baudry-Lacantinerie et Bard. IV N° 2959. Demogue V N° 1088.

(2) A propos des accidents du travail, Civ. 2 mars 1904 D. 1904. 1. 553. Req. 30 avril 1912 D. 5. 32. De même à propos du bail à ferme. De même à propos de la responsabilité des hôteliers et aubergistes art. 1953. 1954, etc.

(3) Civ. 27 nov. 1918. D. 19. 1. 17 V. Dissertation de M. Roger sous Orléans 21 mai 1924 D. 1925. 2. 28

(4) Toulouse 25 mai 1892 précité.

dation (4), les pluies torrentielles (5), l'action de la foudre (6) et enfin en général tout évènement auquel les bâtiments les plus solides n'auraient pas résisté (7).

Peu importe que cette cause étrangère soit naturelle ou humaine, c'est ainsi que le bombardement ne constitue pas moins un cas de force majeure.

La force majeure ainsi précisée voyons comment elle va jouer dans le cas de la ruine d'un bâtiment.

A notre avis, elle interviendra de deux façons distinctes : Tantôt comme une cause d'irrecevabilité de l'action du demandeur, tantôt comme une cause d'exonération.

I. — Etudions tout d'abord la force majeure entraînant le rejet même de la demande.

Supposons en effet qu'une maison, construite suivant les règles de l'art et bien entretenue, s'écroule, ensevelissant un passant, par suite d'un tremblement de terre.

La victime voulant intenter une action en responsabilité contre le propriétaire devra, conformément à l'article 1386, démontrer le vice de construction ou le défaut d'entretien et sa relation de causalité avec la ruine.

Or, en l'espèce, il lui sera impossible d'apporter une pareille preuve puisque nous supposons que le bâtiment était solide et bien entretenu et n'était tombé que par suite du tremblement de terre.

Il en sera de même toutes les fois que la cause de la ruine d'un bâtiment ne peut être découverte après l'accident.

Dans ce cas encore le demandeur devra être purement et simplement débouté de sa demande comme ne remplissant pas les conditions exigées par l'article 1386.

Ceci revient à dire que la cause inconnue de la ruine est définitivement supportée par la victime, conséquence qui, rappelons-le, constitue un argument décisif contre ceux qui prétendent que l'art. 1386 établit un risque de propriété.

---

(5) Req. 4 juillet 1905. D. 1906. 1. 245.
(6) Civ. 1 février 1893. S. 96. 1. 487.
(7) Req. 28 février 1899. D. 99. 1. 400.

Cependant le Tribunal civil de Moulins (8), ayant eu à connaître d'un accident dont la cause était restée inconnue, n'a pas débouté la victime de sa demande, mais il est arrivé, par un détour, au même résultat, en déclarant le propriétaire exonéré de toute responsabilité, l'accident étant dû à un cas fortuit. « Attendu, nous dit ce Tribunal, qu'on n'a pu avoir aucun détail sur l'aspect des cassures de la plaque, que la cause qui a déterminé la fracture des tire-fond assujétisant la plaque qui est tombée au fond du puits reste absolument inconnue, que les tire-fond ont un caractère de solidité très apparent, que l'accident était donc hors de toute prévision... que l'on se trouve en présence d'un cas fortuit... »

Solution qui, en définitive, est exacte, car il n'a pas été démontré que la cause de la ruine était le vice de construction ou le défaut d'entretien; le propriétaire ne doit donc pas être responsable.

Toutefois nous croyons devoir faire les deux objections suivantes :

Tout d'abord, elle assimile arbitrairement le cas de force majeure à la ruine dont on ne peut arriver à découvrir la cause exacte.

Or l'accident peut être dû à une cause inconnue, il n'est pas pour cela un cas de force majeure, car nous ne voyons pas la force insurmontable, invincible qui a occasionné la ruine.

Ensuite et c'est notre seconde objection, pourquoi recevoir l'action du demandeur et invoquer ensuite à la décharge du propriétaire un cas fortuit ?

Il nous paraît certes préférable, d'arrêter dès le début, l'action du demandeur qui n'a pas démontré le vice de construction ou le défaut d'entretien et son lien de causalité avec la ruine.

A quoi bon, en effet, aller chercher au loin un moyen détourné d'exonération quand on a la possibilité de débouter immédiatement le demandeur ?

---

(8) Trib. civ. de Moulins 8 janvier 1887 S. 87. 2. 173.

II. — Etudions maintenant la force majeure comme cause d'exonération de responsabilité.

Pour que la force majeure puisse être alléguée par le propriétaire, il faut supposer que la victime a intenté une action contre lui et a fait la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien.

Nécessairement donc, dans notre hypothèse le vice de construction ou le défaut d'entretenir a concouru avec la force majeure à la ruine; chacune de ces deux causes en a été le facteur partiel.

D'où la question : suffira-t-il que la force majeure soit intervenue, fût-ce même d'une manière secondaire, pour exonérer le propriétaire, ou bien au contraire faut-il qu'elle ait été le facteur principal de cette ruine ?

Nous répondons à cette question avec la jurisprudence en disant qu'il faut en effet rechercher la véritable cause de la ruine.

Et suivant les résultats de l'expertise nous trouverons l'une des trois hypothèses suivantes :

1° Le vice de construction ou le défaut d'entretien est en fait la cause de la ruine, c'est-à-dire que sans lui la ruine ne se serait pas produite.

Dans ce cas le propriétaire devra incontestablement être déclaré responsable parce que, malgré la force majeure, l'écroulement ne se serait pas produit s'il n'y avait pas eu un vice de construction ou un défaut d'entretien.

La force majeure est venu certes aider à la ruine, mais elle n'était pas la cause déterminante.

C'est dans ce sens que la Cour de Toulouse s'est prononcée dans son arrêt du 25 mai 1892 (9), à propos de la chute d'un arbre auquel elle avait étendu l'application de l'article 1386.

La Cour a condamné le propriétaire bien que ce dernier invoquât la force majeure, en fait, le vent violent : « Considérant, déclare-t-elle, que s'il est vrai qu'au moment de la chute de l'arbre le vent soufflait avec une grande violence, il

(9) Arrêt précité.

est vrai aussi que s'il eût été sain et sans pourriture intérieure il aurait résisté comme les autres arbres de la même rangée. »

De même la Cour suprême dans son arrêt de la Chambre de Requêtes du 4 juillet 1905 (10), a déclaré responsable le propriétaire, parce que les pluies dont il se prévalait pour invoquer la force majeure n'avaient été assez fortes à elles seules pour occasionner la ruine de son bâtiment et « qu'en fait », d'après les constatations de l'arrêt basées sur une expertise, l'accident avait sa cause dans le défaut de solidité et le mauvais état du bâtiment.

2° Si, au contraire, la force majeure à elle seule pouvait causer la ruine du bâtiment, par ailleurs affecté d'un vice de construction ou en mauvais état, si elle était d'une force telle que les constructions les plus solides elles-mêmes n'auraient pas résisté, le propriétaire devra être incontestablement exonéré.

Ici le vice de construction ne joue aucun rôle déterminant. La ruine serait également survenue, par le seul fait de cette force extérieure et insurmontable.

3° Enfin examinons la troisième hypothèse constituant un cas intermédiaire entre les deux précédents.

Supposons, en effet, que les experts ne puissent pas se prononcer d'une façon certaine sur l'intensité de la force majeure, qu'ils ne puissent affirmer que la ruine est due en fait à la force majeure ou au défaut d'entretien ou à un vice de construction.

Selon les principes généraux en cette matière, nous devrons donner la solution suivante : le propriétaire devra indemniser intégralement la victime, car c'est en effet à lui (une première démonstration étant faite par la victime), de démontrer la force majeure pour s'exonérer; or nous avons supposé qu'il ne peut l'invoquer d'une façon certaine.

Cependant en fait nous croyons que les juges du fond tiendront compte de ce doute qui plane sur l'intensité de la force

(10) V. Note N° 5.

majeure et diminueront sensiblement les dommages-intérêts à allouer à la victime.

Avant de terminer avec la force majeure une remarque s'impose.

Elle exonère certes le propriétaire de toute responsabilité fondée sur l'article 1386, mais cela n'empêche pas la victime de se prévaloir d'un autre texte pour obtenir réparation.

Ainsi l'action de la foudre constitue bien un cas de force majeure, cependant la victime peut trouver une faute antérieure du propriétaire sans laquelle le cas de force majeure n'aurait pu produire l'écroulement, c'est l'espèce jugée par la Cour suprême (11) : Une cheminée d'usine n'avait pas été surmontée d'un paratonnerre alors que par sa hauteur et sa construction elle devait attirer la foudre; il y a faute du propriétaire et par conséquent réparation en vertu de l'art. 1382, alors qu'il ne pouvait être inquiété en vertu de l'article 1386.

§ 2. — *De la faute de la victime.*

Comme la force majeure, la faute de la victime est une cause d'exonération de la responsabilité du propriétaire, il en serait ainsi si la victime de la ruine avait fait de l'immeuble un usage auquel il n'était pas destiné, en installant, par exemple, sur un plancher léger, des machines industrielles très lourdes.

Observons qu'ici aussi, comme à propos de la force majeure, si la faute de la victime était la seule cause de la ruine d'un bâtiment construit suivant les règles de l'art et bien entretenu, l'action de la victime ne devra pas être accueillie, comme ne remplissant pas l'une des conditions édictées par l'art. 1386 : le vice de construction ou le défaut d'entretien.

Cependant la Cour de Nancy (12) a déclaré recevable la demande d'un ouvrier victime de son imprudence, mais elle a

(11) V. note N° 6.
(12) Nancy 5 janvier 1907. D. 1907. 2. 21.

exonéré par la suite totalement le propriétaire, et elle est arrivé ainsi par un détour critiquable à la même solution.

Mais supposons que la faute de la victime n'ait été qu'une des causes directes et nécessaires de la ruine d'un bâtiment, par ailleurs mal construit ou mal entretenu.

Dans ce cas il y aura lieu, du moins en principe, de partager la responsabilité entre le propriétaire et la victime, ayant tous deux commis une faute, le premier en ne remédiant pas aux vices de construction dont son immeuble était affecté, ou encore en l'entretenant mal, la seconde en surchargeant l'immeuble par exemple.

Nous avons dit que ce partage de responsabilité a lieu du moins en principe, car en fait il peut arriver que la ruine du bâtiment résulte d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, et justement ce même vice ou ce défaut d'entretien constitue en même temps la faute de la victime et dans ce cas le propriétaire devra être totalement exonéré.

Il en serait ainsi par exemple si l'usufruitier était lui-même victime de la ruine de l'immeuble qu'il possède, ruine arrivée par suite d'un défaut d'entretien.

Dans ce cas en effet l'action de l'usufruitier victime serait bien recevable puisque nous avons supposé que la ruine est due à un défaut d'entretien, mais il est certain que le propriétaire sera exonéré de toute responsabilité en démontrant la faute de l'usufruitier qui a laissé l'immeuble s'écrouler, faute d'entretien, en dépit de l'article 605 du Code civil qui met cette obligation expressément à sa charge.

Il en serait de même dans le cas où l'architecte ou l'entrepreneur viendrait à être victime de la ruine du bâtiment qu'il a lui-même construit et qu'il a déjà livré au propriétaire.

Dans ce cas encore le propriétaire sera totalement exonéré en alléguant la faute de la victime.

Remarquons que théoriquement et conformément à ce que nous avons dit à propos du propriétaire gardien juridique de l'immeuble on pourrait bien reprocher, dans ces deux hypothèses que nous étudions, au propriétaire, dans la pre-

mière, de ne pas avoir usé de la faculté que l'article 618 lui donne pour contraindre l'usufruitier d'entretenir l'immeuble et dans la seconde, de n'avoir pas remédié aux vices de construction puisque nous avons supposé que l'immeuble était déjà livré au propriétaire.

Mais, si ces idées nous ont permis de soutenir auparavant (13) que c'est en vertu de ces pouvoirs juridiques que le propriétaire reste tenu envers les tiers et non à titre de propriétaire, il nous semble qu'en fait, à propos des deux hypothèses dont nous nous occupons les juges n'en tiendront point compte.

Bien au contraire, le propriétaire peut valablement leur demander des dommages- intérêts pour la perte de son édifice. Rappelons toutefois, en ce qui concerne le cas de l'usufruitier, ce que nous avons déjà dit à propos de la responsabilité du propriétaire : lorsque l'immeuble est soumis à l'usufruit, pour que le propriétaire puisse se retourner contre son usufruitier, victime lui-même de la ruine, il faut qu'il ait préalablement usé de la faculté que l'art. 618 lui accorde en invitant l'usufruitier d'entretenir, faute de quoi il demanderait en vertu de cet article la cessation de l'usufruit.

Ces deux hypothèses particulières, qui constituent une sorte d'exception, ainsi présentées, nous pouvons dire qu'en principe la faute de la victime ne peut que partager la responsabilité entre le propriétaire, contre qui on a démontré le vice de construction ou le défaut d'entretien, et la victime qui par sa faute a hâté la ruine.

Mais nous pouvons concevoir aussi le cas où, bien que la victime n'ait eu aucun effet direct sur la ruine du bâtiment, déjà en mauvais état, elle n'entraînera pas moins une atténuation de la responsabilité du propriétaire, ce serait le cas où un voleur serait surpris par la ruine.

Dans tous ces cas il y a certainement faute commune du propriétaire et de la victime que les juges tâcheront de pré-

(13)V. parag. III du 1er chap. de notre titre II et chap. II section I du même titre.

ciser pour fixer la part du dommage que chacun d'eux doit supporter.

Et à cet effet, nous trouvons un jugement du Tribunal de la Seine du 1er novembre 1902 (14) :

Un locataire s'était appuyé sur la barre d'appui de sa fenêtre qui céda sous son poids et s'était blessé en tombant dans la cour.

Evidemment la question se posa de savoir s'il devait recourir contre le propriétaire en vertu de l'article 1386 ou du contrat de louage.

Contrairement à ce que nous avons soutenu lorsque nous étudions cette question, le Tribunal avait admis ce recours basé uniquement sur l'article 1386, mais à juste titre ce jugement fut réformé par la Cour d'Appel pour admettre l'application de la loi du contrat.

Mais quoiqu'il en soit il n'en reste pas moins que le Tribunal a raisonné sur l'hypothèse qui lui était soumise, comme si l'article 1386 seul lui était applicable et ses considérants gardent toute leur valeur quant à l'analyse des éléments de faute de la part de la victime qui intervenaient en la cause.

Pour cela il nous paraît nécessaire de les reproduire en entier.

« Attendu, déclare ce jugement, que le défaut d'entretien prouvé par le demandeur engage la responsabilité du propriétaire aux termes de l'article 1386, que la dame de Molène (propriétaire) prétend qu'il serait imputable à un abus de jouissance de ses locataires (première faute de la victime) qui l'auraient provoqué en attachant à la barre d'appui les fils de fer sur lesquels ils étendaient le linge mouillé dont le poids l'aurait peu à peu ébranlé et en aurait finalement entraîné la chute... Attendu en outre, poursuit ce jugement, que la dame Patry a été imprudente (deuxième faute de la victime) en se hissant sur un tabouret et en faisant dans cette position mal équilibrée porter tout le poids de son corps sur un appui qui n'offrait pas l'apparence de la solidité, que si sa propre faute

(14) Trib. de la Seine 15 novembre 1902 D. 1907. 2. 57.

n'est pas de nature à faire disparaître celle de Mme de Molène elle *doit tout au moins en atténuer les effets*, et qu'il y aura lieu dans l'appréciation des dommages-intérêts à allouer à la victime de faire état de ce *partage de responsabilité* ».

En résumé donc, nous pouvons dire qu'en notre matière la faute de la victime peut avoir les deux effets suivants : Tout d'abord le propriétaire ne peut pas être inquiété si son bâtiment bien construit et bien entretenu n'est tombé que par la faute de la victime.

Ensuite toutes les fois que le propriétaire sera actionné en vertu de l'art. 1386 (ce qui suppose qu'on a fait contre lui la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien) la faute de la victime ne fait en principe que partager la responsabilité entre elle et le propriétaire et que plus sa part de faute est grande dans la ruine plus le propriétaire est déchargé.

En d'autres termes et pour employer une formule mathématique nous pouvons dire que la responsabilité du propriétaire est en raison inverse de la faute de la victime.

§ 3. — *Du fait d'un tiers.*

Le propriétaire dont le bâtiment a causé un dommage peut encore diminuer la responsabilité qui lui incombe en démontrant le fait d'un tiers.

Eliminons le cas où le bâtiment, construit suivant le règles de l'art et bien entretenu, tombe par le fait exclusif d'un tiers, car comme nous l'avons vu à propos des paragraphes précédents, dans ce cas l'action de la victime contre le propriétaire ne devra pas être accueillie.

Nous allons donc raisonner sur le cas où la ruine du bâtiment, déjà mal construit ou mal entretenu, a été hâtée par le fait d'un tiers.

A ce propos les décisions jurisprudentielles font défaut. Cependant, conformément à la jurisprudence de l'article 1384, alinéa 1, le gardien est exonéré totalement si le fait d'un tiers

est la seule cause du dommage, assimilant ainsi le fait d'un tiers à la force majeure (15).

Mais cette faute du tiers n'exonèrera le gardien que partiellement lorsqu'elle se conjugue à sa faute.

C'est ainsi que le gardien d'une canalisation de gaz n'est responsable que partiellement de l'explosion due à une fissure de cette canalisation et à l'imprudence des employés de la Compagnie.

Il en devra être de même pour le cas qui nous occupe : un immeuble mal construit ou mal entretenu tombant par la faute d'un tiers et occasionnant un accident à une autre personne.

Dans ce cas le propriétaire ne pourra s'exonérer que partiellement en invoquant le fait d'un tiers qui est venu hâter la ruine.

Un exemple éclairera notre pensée. Supposons le cas où un avion tombe sur une bâtisse légère et en mauvais état qui s'écroule ensevelissant un passant.

Ce dernier sera certes recevable pour demander réparation au propriétaire du bâtiment mal construit ou mal entretenu. Mais le propriétaire invoquera le fait du tiers, en l'espèce, de l'aviateur.

Quelle sera donc la force libératoire de ce fait du tiers.

Le propriétaire certes ne pourra s'exonérer totalement, puisqu'il a lui-même contribué à la ruine en n'entretenant pas d'une manière suffisante par exemple son bâtiment, mais incontestablement sa responsabilité sera diminuée et partagée avec le tiers qui est venu hâter la ruine de son bâtiment.

En ici, on le devine, le juges du fond ont un pouvoir d'appréciation souverain pour fixer d'après les circonstances le quantum de la responsabilité de chacun.

En définitive donc, toutes les fois que l'art. 1386 est mis en mouvement, le propriétaire ne peut s'exonérer que partiellement en alléguant la faute d'un tiers.

---

(15) Req. 1er mai 1929. G. P. 1929. 2. 75 Req. 16 avril 1129. G. P. 1929 2. 23. Civ. 13 juillet 1905. S. 1909. 1. 145.

(16) Req. 3 juin 1904. D. 1907. 1. 177.

Remarquons que par tiers il ne faut pas comprendre le préposé ou l'usufruitier par exemple, qui ont laissé tomber l'immeuble faute d'entretien. Dans ces hypothèses en effet, nous l'avons déjà vu, la victime a le droit d'actionner directement le propriétaire qui pourra sans doute avoir un recours contre le véritable responsable.

Avant d'aborder la question des recours, nous croyons utile de dire qu'aucune clause d'irresponsabilité ne peut empêche l'application de l'article 1386 (17).

Il ne faut pas oublier en effet que ce texte suppose une matière extracontractuelle, et qu'il se trouve sous la rubrique « des engagements qui se forment sans conventions ».

Il participe donc au caractère d'ordre public qui s'attache à tous les textes concernant les délits et les quasi-délits.

Section II. — *Des recours du propriétaire*

A côté des causes d'éxonération il faut prévoir, pour le propriétaire, condamné en vertu de l'article 1386 à payer des dommages-intérêts à la victime, un recours possible contre le véritable responsable.

C'est ce que nous allons étudier dans cette section en examinant dans un paragraphe premier les recours que le propriétaire peut avoir d'une manière générale contre ses architecte et entrepreneur.

§ 1. — *Du recours du propriétaire contre les tiers.*

Le propriétaire, ayant indemnisé la victime de la ruine de son bâtiment, peut incontestablement exercer un recours fondé sur l'art. 1382 contre toute personne, autre qu'un architecte ou entrepreneur, dont la faute a occasionné en fait l'accident A cet effet supposons qu'un bâtiment s'écroule par suite du défaut d'entretien, négligence imputable en fait à un tiers.

(17) Demogue op. cit. N° 1199.

Il en sera ainsi par exemple si un locataire, ayant assumé expressément l'entretien de l'immeuble le laissait tomber en ruine faute de tout soin.

Ou encore si l'immeuble, cause du dommage, étant soumis à un droit d'usufruit, l'usufruitier manquait à l'obligation que l'art. 605 du Code civil lui impose, à savoir l'entretien de l'immeuble.

Dans ces deux cas donc nous voyons nettement qu'un recours est possible contre ces personnes, locataire ayant assumé l'entretien ou l'usufruitier. Ce sont elles les véritables responsables de l'accident.

De même le propriétaire peut avoir un recours pour vices contre son vendeur en vertu des articles 1641 et suivants, mais, comme nous le verrons à la fin de notre chapitre, ce système n'est pas sans danger pour le propriétaire qui ayant payé l'indemnité à la victime pourra voir son recours sans effet par suite de l'insolvabilité du tiers seul responsable.

A côté de ces recours contre toute personne et qui sont l'application pure et simple des articles 1386 et 1382 et qui ne soulèvent aucune difficulté juridique, nous avons le recours plus complexe du propriétaire contre son architecte et entrepreneur dont nous abordons l'étude.

§ 2. — *Du recours du propriétaire contre ses architecte et entrepreneur.*

Le propriétaire qui a indemnisé la victime de la ruine de son bâtiment, arrivée par suite d'un vice de construction peut avoir un recours contre ses architecte et entrepreneur, en vertu des articles 1792 et 2270 ainsi conçus :

Art. 1792. — « Si l'édifice construit à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans ».

Art. 2270. — « Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont fait ou dirigés ».

Ces deux textes constituent une dérogation au principe de

l'irresponsabilité consécutive à la réception, c'est-à-dire que la réception de la chose supprime toute responsabilité de l'ouvrier; du moment que le maître a pu examiner l'ouvrage avant de le recevoir, peu importent les vices de ce travail, il n'avait qu'à le refuser.

En effet ces textes imposent aux architectes et entrepreneurs dix années de garantie à la suite de cette réception.

Cette solution traditionnelle s'explique par deux raisons :

C'est d'abord l'impossibilité pour le propriétaire de procéder à une réception sérieuse.

En effet, la réception d'une construction immobilière non seulement nécessite des connaissances techniques que le propriétaire ne possède pas, mais encore les vices de construction n'apparaissent pas tout de suite; c'est à la longue que les tassements ou des fissures se produisent.

En second lieu, il y a une raison d'ordre public pour exiger des architectes et entrepreneurs la *peritia artis*; c'est que leurs malfaçons constituent un danger non seulement pour leurs clients mais aussi pour le public.

Par ces deux textes le propriétaire a donc la faculté de recourir contre ses architecte et entrepreneur. Mais quelle sera la nature de cette responsabilité qui pèse sur les constructeurs, sera-t-elle contractuelle ou délictuelle ?

A première vue il semble qu'elle ne peut être que contractuelle: ils ont promis un édifice bien conditionné, s'ils ne l'ont pas fourni ils sont responsables à moins qu'ils ne prouvent le cas fortuit ou l'action de la force majeure.

Mais à la lecture de ces textes on remarque que, quoique visant la même hypothèse, ils diffèrent sur les points suivants :

1° L'article 1792 parle d'un édifice construit « à prix fait », et il faut entendre par là, un marché dans lequel la somme due par le maître est fixée d'une manière invariable.

L'article 2270 ne mentionnant pas une pareille condition permet de dire qu'il embrasse aussi bien le cas où le travail a lieu à prix fait que celui où il a été effectué sur devis.

On appelle « devis » la prévision et l'estimation approxi-

mative des travaux, matériaux et main d'œuvre; les travaux sont ensuite exécutés; et le réglement se fait par mémoire et les honoraires de l'architecte sont soldés en sus, et consistent généralement en un tant pour cent des dépenses totales.

2° Dans l'article 1792 il s'agit d'un « édifice »; l'art. 2270 plus général, emploie l'expression de « gros ouvrage ». Mais cette différence est sans effet sur la jurisprudence qui dans un arrêt de la Cour d'Aix du 4 juin 1924 (1) déclare que « les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil qu imposent aux architectes et entrepreneurs un délai de garantie de dix années ne s'appliquent pas seulement aux constructions auxquelles appartient la qualification d'édifices, mais aussi à toutes celles qui peuvent être considérées comme gros ouvrages ».

3° L'article 1792 suppose que l'architecte a construit c'est-à-dire qu'il a non seulement fait le plan mais aussi dirigé le travail. L'article 2270 nous parle au contraire des travaux qu'il a faits ou dirigés seulement.

4° Enfin la dernière différence consiste en ce que l'article 1792 suppose un édifice qui périt en entier ou en partie; l'article 2270 ne fait au contraire aucune allusion à cette circonstance; par conséquent la responsabilité qu'il édicte sera encourue aussi bien en cas de simple malfaçon.

En raison de ces divergences un principe s'est formé et développé en doctrine (2) et en jurisprudence (3) en vertu duquel « toutes les fois que les conditions spéciales plus étroites de l'article 1792 se réunissent, un surcroit de responsabilité pèse sur le « locator operis » *il y a présomption de faute contre lui.*

D'où la distinction capitale qui suit ;

A. Si le propriétaire avait conclu auparavant un marché à « prix fait » avec ses architecte et entrepreneur (art. 1792) contre qui il agit en garantie il n'aurait pas à prouver leur faute;

(1) Aix 4 juin 1924. S. 1924. 2. 112.

(2) Sourdat op. cit. cit. tom. I. Colin et Capitant op. cit. éd. 1931 page 571. Planiol et Ripert op cit page 666 V. Minvielle thèse Bor-deaux 1921.

(3) Req. 16 juillet 1889. D. 90. 1. 488. Trib. Civil. d'Arras 7 novembre 1928 G. P. 1929. 1. 262.

ils seraient responsables de plein droit en vertu de l'article 1792 et nous pouvons dire qu'à ce propos ce sont les règles de la responsabilité contractuelle qui jouent.

Le constructeur ne pourrait s'exonérer qu'en démontrant que la ruine de l'édifice résulte d'un cas de force majeure (4).

Au surplus remarquons que la responsabilité de l'architecte ou de l'entrepreneur reste engagée, alors même qu'il n'a fait que suivre les ordres du propriétaire pour le mode de construction et l'emploi des matériaux, le devoir de l'homme de l'art étant de refuser les travaux qui lui sont proposés quand ils doivent être exécutés de manière à compromettre leur solidité (5).

Cette dernière solution n'est que la reproduction des paroles prononcées par M. Tranchet au cours des travaux préparatoires (6) : « c'est que l'art, déclare-t-il, ne doit pas suivre les caprices assez insensés pour compromettre sa sûreté personnelle en même temps que la sûreté publique. »

B. — Si au contraire le propriétaire n'avait pas conclu un marché à prix fait mais sur « devis », espèce régie par l'article 2270 plus général, il aura à démontrer la faute du constructeur, le vice de construction (7).

Il est vrai que cette distinction est capitale lorsqu'il s'agit de l'action directe du propriétaire contre son constructeur mais elle perd de son importance en ce qui concerne le recours du propriétaire, car dans ce cas il mettra en cause son constructeur, et ainsi le vice de construction que la victime a prouvé pour demander réparation en vertu de l'article 1386 sert au propriétaire pour recourir contre son architecte.

Quoiqu'il en soit la jurisprudence déclare que lorsqu'il n'y a pas eu marché à prix fait c'est l'application de « la responsabilité des articles 1382 et 1383 ».

---

(4) V. note précédente.
(5) Civ. 23 octobre 1898 D. 83. 1. 90.
(6) Fenet. Travaux préparatoires du Code civil t. 14 p. 263.
(7) Req. 29 mars 1893. 1. 289.
Req. 24 mai 1894 D. 94. 1. 451. Tribunal de Limoges 8 nov. 1899.
D. 1900, 2. 285. Grenoble 28 mars 1890. 2. 431.
Req. 2 novembre 1924 G. T. 12 décembre 1924 G. P. 1925. 1. 143.

Mais il faut bien se garder de ces termes, car ils peuvent prêter à confusion, les articles 1382 et 1383 ne sont applicables qu'en ce qui concerne le mode de preuve mais non en ce qui touche la durée de l'action qui est, en notre matière, en principe de dix ans.

On pourra, certes, critiquer cette distinction, à première vue arbitraire, en faisant remarquer que l'architecte ou l'entrepreneur sont aussi bien liés dans cette seconde hypothèse par un contrat avec le propriétaire, d'où il devait résulter l'application des principes contractuels.

Cependant cette distinction mérite d'être approuvée à cause de son avantage pratique :

En effet lorsque l'édifice est construit à prix fait l'entrepreneur est intéressé à économiser le plus possible sur les fournitures de la main-d'œuvre.

Il est donc porté à commettre des malfaçons, des fraudes ou du moins des imprudences dans la construction.

Le vice du sol lui-même est mis à sa charge parce que c'est à l'homme de l'art qu'il appartient de constater et d'éclairer à cet égard le propriétaire, et qu'il pourrait au contraire chercher à lui faire illusion et l'engager à bâtir au grand danger de ses intérêts et de ceux du public.

Ces inconvénients sont moins à craindre quand le constructeur travaille sur devis et qu'il est payé d'apres l'étendue des travaux. Aussi dans cette hypothèse à laquelle se réfère l'article 2270 c'est au demandeur à prouver la faute de celui dont il invoque la responsabilité.

Rappelons que pour que la présomption de faute de l'article 1792 puisse jouer il faut que les autres conditions édictées par ce texte soient remplies; il faut en effet qu'il y ait perte totale ou partielle d'un édifice (8), en cas de simple malfaçon au contraire, la charge de la preuve incombera au propriétaire (9).

(8) Cass. 24 nov. 1875 D. 77. 1. 30.
(9) Req. 16 mai 1904 D. 1905 1. 352.

Mais si la coexistence des deux textes précités, leur rédaction équivoque ont déterminé les distinctions compliquées que nous venons de citer, du moins coïncident-ils sur le point suivant: c'est en ce qui concerne la durée de la responsabilité qu'ils édictent.

Ce délai, qui est de dix ans, commence à courir à partir du jour de l'achèvement des travaux (10), alors même que le maître de l'ouvrage en a pris possession antérieurement (11).

A cet effet, deux questions surgissent: 1° La dïsposition des articles 1792 et 2270 a-t-elle trait à la fois et à la durée de la garantie et à la durée de l'action en responsabilité ? 2° Ce délai de dix ans est-il immuable ?

1° Supposons que la ruine de l'édifice se soit produite dans les 10 ans. Le propriétaire a certainement le droit d'exercer son recours contre ses architecte et entrepreneur mais pendant combien de temps ?

A ce propos, MM. Aubry et Rau (12) déclarent que les deux articles 1792 et 2270 fixent le délai dans lequel doit se produire l'accident pour que l'architecte en soit responsable : c'est un temps d'épreuve pour la solidité de la maison, mais ils n'ont pas déterminé la durée de l'action en indemnité. Le droit commun doit donc s'appliquer et cette action durera trente ans.

C'est dans ce sens d'ailleurs, que la Cour suprême s'est prononcée (13) primitivement.

Un autre système consisterait (14) à dire, que les deux articles 1792 et 2270 établissent deux délais de dix ans distincts et successifs.

L'article 1792 fixerait uniquement (comme dans l'opinion précédente) le temps d'épreuve pendant lequel l'accident doit se produire, pour qu'il y ait responsabilité; aussi cet article est-il placé « au titre du louage de services ».

---

(10) Paris 12 mai 1874. 2. 172. Bourges 14 mai 1884. D. 84. 2. 216. Trib. Seine 2 novembre 1925 G. T. 7 janvier 1926.
(11) Conseil d'Etat 15 nov. 1911 D. 1913. 3. 151.
(12) Op. cit. t. IV parag. 374 note 30.
(13) Op cit. Cass. 5 août 1879 D. 80. 1. 17.
(14) V. Testoud, Revue critique 1880 p. 257.

L'article 2270, placé au « titre de la prescription » règlerait de son côté la durée de l'action en garantie en la fixant à dix ans, du jour de l'accident ou de la découverte du vice, survenus l'un ou l'autre avant l'expiration du premier délai de dix ans. Signalons que c'est le système du Code civil italien (14a), article 1639, avec cette différence que la durée de l'action n'est que de dix ans.

Les Cours d'appel (15) n'ont jamais admis ce système. Elles ont toujours décidé que « le délai de la garantie et celui de l'action sont identiques; les deux articles établissent un délai unique et ce délai enferme à la fois le laps de temps dans lequel l'accident doit avoir lieu et la durée de l'action. »

A la base de leurs arrêts les Cours font remarquer que la loi veut que les ouvrages des constructeurs soient assujétis à une épreuve de dix ans, mais passé ce temps, architectes et entrepreneurs doivent être à l'abri de toute poursuite.

Et la Cour de Cassation qui avait d'abord condamné cette solution, s'y est finalement ralliée par un arrêt, rendu toutes chambres réunies, le 2 avril 1882 (16).

Dès lors, le propriétaire a un délai variable pour agir contre ses architecte ou entrepreneur, et qui est égal au laps de temps qui reste pour l'accomplissement de dix années de garantie.

Or, ce temps utile peut être très court ou même nul, si l'accident se produit le dernier jour du délai de responsabilité, d'où le grand danger pour le propriétaire de voir son droit forclos aussitôt né.

2° Etudions maintenant si la durée de dix ans des articles 1792 et 2270 est immuable.

Bien que l'article 2270 soit placé sous la rubrique du Code civil qui étudie « la prescription par dix à vingt ans », nous estimons avec la jurisprudence que ce délai n'est qu'un temps d'épreuve de la bonne exécution des travaux.

En effet, à ce propos, le principe d'ordre public en vertu

(14a) Colin, Capitant, op. cit. 574.
(15) Paris 15 juin 1874 D. 761. 262. Amiens 16 mars 1880 D. 76. 2. 227.
(16) Ch. réunies 2 avril 1882. S. 83. 1. 5. note Labbé.

duquel il n'est pas permis de s'exonérer d'avance de la responsabilité des fautes, que l'on pourra commettre dans l'exécution d'un contrat, ne s'oppose pas à ce que, en dehors du cas de dol, la durée de cette responsabilité soit limitée d'un commun accord. C'est ce qui a décidé la Cour suprême dans un arrêt du 28 juin 1909 (17).

Cependant une restriction s'impose que nous trouvons dans un jugement du Tribunal civil de la Seine du 26 février 1929 conçu dans ces termes précis :

« Cette durée ne saurait cependant au moyen d'une clause léonine être réduite à néant ce qui serait le cas si la remise des clefs constituait le terme au delà duquel aucune réclamation ne pourrait être admise ».

Le recours du propriétaire contre ses architecte et entrepreneur ainsi présenté, nous allons exposer l'idée qui se dégage de la présente section sur les recours du propriétaire en général.

Ce système du recours possible pour le propriétaire contre le véritable responsable ou ses architecte et entrepreneur n'est pas sans danger pour lui.

En effet, obligé d'indemniser la victime en vertu de l'article 1386, il risque de se retourner contre une personne insolvable et supporter ainsi définitivement la responsabilité de la faute d'un tiers.

A côté de cet inconvénient nous avons vu, surtout en ce qui concerne le recours contre les architecte et entrepreneur, les complications qu'une pareille action entraîne.

Or, ne pouvons-nous pas éviter ces inconvénients ?

C'est notre exposé même qui nous permet de répondre affirmativement et d'en proposer la solution.

C'est l'abrogation de l'article 1386 qui mettra un terme à toutes ces questions de recours du propriétaire.

---

(17) Civ. 28 juin 1909 D. 1910. 1. 23.
(18) Trib. Seine 26 février 1929 G. P. 1929 1. 783.

En effet, à ce propos (19) nous avons dit qu'une fois cette réforme accomplie il faudra distinguer, suivant que la ruine est due au défaut d'entretien ou au vice de construction.

Dans le premier cas nous avons déclaré responsable, en vertu de l'article 1384, al. 1, non plus le propriétaire, mais celui à qui incombe en fait cette obligation d'entretenir, usufruitier, locataire ayant assumé expressément l'entretien de l'immeuble ou tout autre personne chargé d'entretenir le bâtiment, de veiller à ce qu'il ne nuise pas aux tiers.

Toutes ces personnes seront directement assignées, le propriétaire ne pouvant plus être inquiété que dans le cas où la personne chargée d'entretenir serait son préposé dont il doit répondre.

Dans le second cas consistant dans la ruine due à un vice de construction nous avons préconisé un texte législatif rendant les architectes et entrepreneurs directement responsables envers les tiers de leurs fautes professionnelles, pendant un certain temps déterminé.

C'est d'ailleurs le système du Code espagnol, dont nous avons déjà parlé dans le chapitre dernier, et de la législation hellénique (19a) dont nous croyons intéressant d'exposer rapidement l'économie.

En matière de ruine d'un bâtiment il n'existe pas en Grèce de loi moderne établissant la responsabilité du propriétaire ou du gardien de cet édifice.

On demeure par conséquent ici régi par le droit romano-byzantin dont la réglementation ne s'écarte pas du principe traditionnel de la responsabilité fondée sur la faute.

Ainsi, en règle générale, la victime du dommage n'a d'action contre le propriétaire, ou tout tiers, qu'à la condition de prouver sa faute ou sa négligence (20), ce qui suppose le défaut d'entretien mais exclut le vice de construction ignoré du

(19) V. Par. VI de la section I de notre chapitre précédent.

(19a) A ce propos, sur la recommandation de M. le professeur Aulagnon, président de notre thèse, M. Ligéropoulo, professeur agrégé à la Faculté de Droit de Salonique a bien voulu nous fournir des renseignements précis sur la législation hellénique.

(20) V. Demburg-Dyovonnidès. Droits réels éd. 1929 par. 2.

propriétaire, dont seuls les architectes et les entrepreneurs répondront (21) tant en vertu de la *lex Aquilia* et pendant trente ans que par application de l'art. 603 du Code pénal grec.

En effet, d'après cet article l'architecte encourt une peine « si un bâtiment s'écroule en tout ou en partie dans l'année qui suit son achèvement, au cas où l'écroulement ne provient pas exclusivement d'une cause extérieure... »

Or, en droit grec actuel il est admis, en vertu de l'art. 6 du Code de procédure pénale, que de tout délit pénal naît une obligation de réparation civile.

Il s'ensuit que l'architecte est civilement responsable envers la victime.

Ceci dit, nous pouvons affirmer qu'en droit français avec la suppression de l'article 1386 il ne sera plus question de ces recours dangereux et compliqués pour le propriétaire.

Le véritable responsable supportera directement les conséquences de sa faute ou de sa négligence.

N'oublions pas d'ailleurs, que la personne effectivement responsable peut, le cas échéant, être inculpée d'homicide ou blessures involontaires.

Mais ici une question délicate de droit pénal se pose : à partir de quel jour commencera à courir la prescription de cette action contre les architectes et entrepreneurs ?

Est-ce du jour de l'achèvement des travaux, comme en droit civil ou bien du jour de l'accident ?

(21) Calligas, Droits réels. par. 212.

CHAPITRE IV

Du Contrat d'Assurance contre la Ruine

L'idée d'assurance en général rentrant de plus en plus dans les mœurs, et devenant ainsi de jour en jour plus familière au public, nous avons cru utile de consacrer un chapitre distinct à cette étude.

A cet effet nous étudierons successivement dans une première section le rôle de ce contrat et dans une seconde ses effets.

Section I. — *Rôle* (1) *du contrat d'assurance contre la ruine.*

Personne n'ose contester à l'heure actuelle le rôle primordial que les contrats d'assurance jouent dans la pratique.

Sous des formes multiples, assurances-vie, incendie, accidents ou tout autre risque, ces contrats se multiplient sans cesse.

Cependant l'assurance contre la ruine ne donne lieu, du moins pour le moment, qu'à de rares applications.

Etudions à cet effet, d'abord le contrat d'assurance que le

(1) A cet effet nous avons effectué une sorte d'enquête auprès de différentes maisons d'assurance et notamment auprès du « Bureau Veritas », situé 22, rue Colbert, à Marseille.

propriétaire peut conclure, ensuite celui des architectes et entrepreneurs.

§ 1. — *De l'assurance du propriétaire contre la ruine de son bâtiment.*

La rareté d'une pareille assurance s'explique en effet par la possibilité appartenant au propriétaire d'exercer un recours contre le véritable responsable de la ruine, usufruitier, entrepreneur et architecte ou toute autre personne.

Mais nous avons vu que ce recours n'est pas sans danger pour le propriétaire qui peut voir son action rendue sans effet par l'insovabilité du véritable responsable contre qui il exerce ce recours.

Au surplus il peut arriver qu'il n'ait aucun recours, il suffit de supposer en effet que le propriétaire ait lui-même la surveillance de son immeuble et que la durée de dix années de garantie contre ses architecte et entrepreneur soit déjà écoulée.

Dès lors, nous estimons que le propriétaire aura tout intérêt à se couvrir contre un pareil risque, qui pourra probablement le ruiner, en contractant un contrat d'assurance.

Mais quel est le mode d'assurance que le propriétaire devra employer ?

Dans la pratique il faut distinguer : si le propriétaire veut se couvrir uniquement contre la perte de son immeuble, il contractera alors une assurance-dommage dite « directe ».

Si par contre il veut se mettre à l'abri de toute action en responsabilité intentée par des tiers, victimes de la ruine de son bâtiment, il contractera une assurance-responsabilité qui garantit en effet l'assuré (généralement jusqu'à concurrence d'une somme fixe) des dommages-intérêts auxquels il peut être condamné.

Remarquons que le propriétaire peut combiner ces deux assurances moyennent une prime globale.

Mais sur quelles bases, la compagnie d'assurance va-t-elle fixer les clauses de la police.

De même qu'en matière d'assurance-vie on tient compte

de la santé et de l'âge de l'assuré pour fixer le chiffre de l'indemnité et celui des primes, de même en notre matière, l'assureur devra se rendre compte de la solidité de l'édifice.

Or très rares sont les compagnies d'assurances qui ont à leur service des personnes compétentes dans ces questions.

Dès lors on aura recours à des organismes spécialisés.

Mais comme nous l'avons déjà dit, le contrat d'assurance contre la ruine n'étant pas encore rentré dans les mœurs, on ne trouve pas des organisations spécialement affectées à cet objet. Mais nous n'ignorons pas qu'il existe en France un organisme privé de contrôle dit « Bureau Veritas » dont la principale fonction est l'homologation et le contrôle obligatoire de toutes les constructions de la marine et de l'aviation, ce dont nous parlerons dans notre appendice.

C'est à ce même bureau qu'aujourd'hui les compagnies d'assurances s'adressent pour demander des renseignements sur la solidité des édifices qui vont faire l'objet d'une police d'assurance.

§ 2. — *De l'assurance des architectes et entrepreneurs.*

De leur côté les architectes et entrepreneurs peuvent se couvrir contre les accidents susceptibles d'arriver soit pendans la construction de l'édifice, soit après, pendant le laps de garantie déterminé par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Cette assurance commence à être courante à Paris et dans les grandes villes, mais en province, les petits constructeurs font encore quelques objections, qui sont, à notre avis, sans fondement contre cette pratique. Ils ont peur, semble-t-il, de se déconsidérer vis-à-vis de leurs clients ou de jeter une suspicion sur leurs ouvrages.

Ils ont aussi la crainte d'avoir à supporter antérieurement les montants des primes d'assurance qui diminueront leurs bénéfices.

Mais ces objections ne pourront plus être invoquées lorsque des pareilles assurances seront connues du grand public,

lorsque tout le monde saura que l'assurance des architectes et entrepreneurs contre la ruine est normale.

D'ailleurs il paraît que de plus en plus, les personnes qui désirent faire bâtir, demandent cette garantie à leur architecte.

Mais les architectes et entrepreneurs s'assurant individuellement ont d'une part des contrats dont les clauses sont souvent insuffisantes pour réparer les dommages causés, d'autre part, les primes qu'ils doivent payer sont parfois très onéreuses.

Dès lors il nous semble qu'il serait utile pour eux de s'unir pour couvrir leurs responsabilités éventuelles d'une façon efficace et mons chère.

A cet effet, le système de la mutualité pourrait leur rendre de grands services tant au point du vue économique que pécuniaire.

Section II. — *Effets du contrat d'assurance contre la ruine.*

La ruine du bâtiment survenue, le contrat d'assurance produira son effet normal : l'indemnisation soit du propriétaire, soit du tiers victime de cette ruine.

Mais dans le cas où l'immeuble est grevé de privilèges ou d'hypothèques, ces créanciers, privilégiés ou hypothécaires, peuvent-ils élever la prétention de se faire payer de préférence sur cette indemnité comme ils auraient pu le faire sur le prix d'adjudication de l'immeuble.

Dans l'affirmative une question plus délicate se pose : ces créanciers primeront-ils aussi la victime du sinistre ?

Nous examinerons successivement ces problèmes dans les quatre paragraphes qui suivent :

§ 1. — *La ruine du bâtiment n'a pas causé de dommage aux tiers.*

Supposons à cet effet que le propriétaire avait contracté une assurance-dommage contre la ruine de son bâtiment.

Celle-ci survenue, par suite d'un cas fortuit ou par sa faute, à condition que cette faute ne soit pas intentionnelle ou dolosive, l'assureur est obligé de l'indemniser.

Mais dans ce cas, comme d'ailleurs dans tous ceux qui suivent, l'assureur qui a payé l'indemnité est, d'après l'article 36 de la loi du 13 juillet 1930 sur les assurances terrestres, subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur.

C'est par ce moyen que la compagnie exercera le recours appartenant à l'assuré contre le véritable responsable.

Mais ici nous devons remarquer qu'en vertu de l'alinéa 3 de l'article précité l'assureur ne peut exercer un recours contre le préposé du propriétaire dont la faute a déterminé l'accident.

§ 2. — *Le bâtiment tombé en ruine était grevé d'un privilège ou d'hypothèque.*

Dans ce cas la question se pose de savoir si l'indemnité d'assurance n'est pas de plein droit substituée à l'immeuble pour l'exercice des privilèges et hypothèques qui le grèvent.

A ce propos, le principe est que l'indemnité qui peut être due à raison de la perte ou de la détérioration d'une chose, n'est pas de plein droit substituée à cette chose pour l'exercice des privilèges, hypothèques ou autres droits qui le grèvent (2).

C'est ainsi, par exemple, que l'indemnité qui peut être due par l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de perte totale ou partielle d'un immeuble, n'est pas affectée aux créanciers privilégiés ou hypothécaires de cet immeuble (3).

Mais par exception à ce principe, l'attribution de l'indem-

(2) Reg. 12 mars 1877. D. P. 77, 1. 97. 2 août 1880. D. 81. 1. 227. Aubry et Rau op. cit. t. 3 par. 261 p. 230. 1 note II quater.

(3) Baudry-Lacantinerie et de Loynes t. 1 N° 291. Guillouard t. 1 N° 161.

nité à ces créanciers a lieu dans certains cas (4) expressément énumérés par le législateur et parmi lesquels nous trouvons l'article 37 de la loi de 1930 qui reproduit textuellement l'article 2 de la loi du 19 février 1889.

Cet article déclare en effet que « les indemnités dues par suite d'assurance contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité du bétail, ou les *autres risques* sont attribuées, sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang ».

Par ce texte donc les créanciers et hypothécaires disposeront d'un droit de préférence sur la somme à payer par l'assureur, somme qui se trouve ainsi subrogée à l'immeuble détruit.

Mais il ne faut pas croire que c'est uniquement en vertu de cette subrogation réelle que les créanciers obtiennent l'indemnité d'assurance.

Cette indemnité est due en effet en vertu d'un contrat synallagmatique, or par application du principe que le contrat ne produit des effets qu'à l'égard des parties, seul l'assuré y a droit.

Dès lors en vertu de quelle disposition les créanciers privilégés et hypothécaires obtiendraient-ils cette indemnité ?

C'est en vertu d'une délégation tacite et qui a lieu de plein droit.

En effet l'article précité déclare que les indemnités seront attribuées « sans qu'il soit besoin de délégation expresse ».

Il résulte de cette idée de délégation la conséquence suivante : pour saisir l'indemnité d'assurance qui leur est attribuée ainsi par la loi, les créanciers privilégiés ou hypothécaires ne sont pas tenus, comme le seraient des cessionnaires ordinaires, de notifier leurs titres à la compagnie débitrice.

Cependant l'article 37, al. 2 déclare que « néanmoins les

(4) Loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique; Loi du 28 mai 1858 relative aux marchandises déposées dans les magasins généraux. Loi du 17 avril 1919 sur la réparation des dommages de guerre.

payements faits de bonne foi avant l'opposition sont valables ».

Dès lors le créancier devra pour sauvegarder ses droits former entre les mains de l'assureur opposition au payement de l'indemnité d'assurance.

Remarquons que cette opposition n'est assujettie à aucune forme, elle peut être formulée par lettre missive ou même verbalement (5).

§ 3. — *La ruine du bâtiment a occasionné un dommage à un tiers.*

Etudions maintenant le cas où le propriétaire avait conclu un contrat d'assurance responsabilité.

La ruine survenue, quels seront les effets de ce contrat eu égard à la victime ?

La victime a-t-elle un droit direct ou un privilège sur l'indemnité de l'assurance ?

Primitivement la Cour suprême (6) décidait qu'en cas de réalisation du risque assuré, la victime de l'accident n'avait ni un droit de préférence à l'encontre des autres créanciers de l'assuré, ni à plus forte raison une action directe contre l'assureur.

Mais une pareille solution était contraire à l'équité, qui veut que l'indemnité due par l'assureur en vertu d'une assurance de responsabilité ne tombe pas dans le patrimoine de l'assuré, devenant de la sorte le gage commun de tous ses créanciers.

Et la réforme fut amorcée lors de la révision de la loi du 9 avril 1898, opérée par la loi du 31 mars 1905, pour être complétée par la loi du 28 mars 1913, qui grevait d'un privi-

(5) Aubry et Rau t. 3 paragr. 261 p. 230 note II ter.
Baudry-Lacantinerie et de Loynes t. 1 N° 288.
Guillouard op. cit. N° 164 in fine.

(6) Civ. 2 juin 1886. 86 1449 note Labbé; Civ. 30 oct. 1906 D. 1908 1. 265 note Dupuich; S. 1908 1. 441 note Lyon-Cahen; Civ. 5 janvier 1910, D. 1910. 1. 57 note Dupuich; Civ. 27 mai 1910, D. 1911. 1. 307.

lège spécial mobilier les créances nées d'un accident au profit des tiers lésés.

Des termes de ce texte et de son insertion sous la rubrique du Code civil « privilèges sur certains meubles » on a cru qu'il constituait en effet un véritable privilège et non une action directe.

Mais cette opinion fut non pas sans raison condamnée par la Cour suprême dans son retentissant arrêt du 14 janvier 1926 (7) déclarant que dans ce cas aussi bien qu'à propos de la loi du 31 mars 1905 « un droit direct appartenait à la victime et la possibilité de mettre en cause l'assureur pour le faire condamner à s'acquitter entre ses mains, quand bien même la police contiendrait une clause contraire ».

Aujourd'hui plus de discussion sur ce point avec l'article 53 de la loi du 13 juillet 1930 qui déclare « que l'assureur ne peut payer à un autre que le tiers lésé tout ou partie de la somme due par lui, tant que ce tiers n'a pas été désintéressé, jusqu'à concurrence de ladite somme, des conséquences pécuniaires du fait dommageable ayant entraîné la responsabilité de l'assuré ».

Texte qui proclame expressément le principe du payement direct de l'indemnité d'assurance au tiers victime.

Remarquons que cet article bénéficie du caractère impératif que cette loi confère à ses dispositions dans son article 2.

§ 4. — *Le bâtiment dont la ruine a occasionné un dommage à un tiers est en même temps grevé d'un privilège ou d'hypothèque.*

Dans cette hypothèse la question délicate se pose de savoir quelle sera la personne qui primera l'autre, la victime ou le créancier privilégié ou hypothécaire.

A première vue la question paraît se résoudre par le jeu même du classement des privilèges et hypothèques, mais il n'en est rien.

(7) Civ. 14 juin 1926 D. 1927 1. 57 avec Rapport Ambroise Colin note Josserand; S. 1927. 1. 25 note Paul Esmein.

En effet on pourra prétendre que l'article 53 de la loi du 13 juillet 1930 généralisant la solution de la loi du 28 mai 1913 constitue lui aussi un privilège spécial.

Or, par le jeu même des principes sur le classement des privilèges et hypothèques, nous savons que même le privilège général prime les créanciers hypothécaires et que le privilège général est lui-même primé par les privilèges spéciaux, d'où on pourrait conclure que *a fortiori* les créanciers hypothécaires seraient primés par la victime qui a un privilège spécial.

Mais si un pareil raisonnement est facile à saisir et explique la priorité de la victime, il ne contient pas moins des inexactitudes juridiques.

En effet d'une part la victime n'a pas un privilège spécial mais une action directe, d'autre part la situation du créancier hypothécaire est renforcée par cette idée qu'il y a subrogation réelle et qu'il obtiendra l'indemnité à titre de délégation de droit.

D'où il paraît que les deux actions ont la même force, arrivent en même temps.

Cependant, nous estimons résoudre la difficulté en faveur de la victime pour les deux raisons suivantes :

Tout d'abord l'article 37 de la loi précitée contenant une délégation tacite suppose nécessairement qu'une créance existe au profit de l'assuré (déléguant) et en vertu de laquelle il délèguera son débiteur l'assureur (délégué) à son créancier hypothécaire (délégataire).

Or à notre avis, cette créance au profit de l'assuré n'existe que dans la mesure où le tiers victime a été indemnisé, conformément à l'article 53 qui donne une action directe.

Par conséquent le créancier hypothécaire ne touchera que la somme qui peut rester, une fois le tiers victime indemnisé intégralement.

A côté de cet argument nous en présentons un second, celui-ci tiré de la lettre même de l'article 53 de la loi précitée.

En effet cet article commence par déclarer que l'assureur

ne peut payer « *à un autre que le tiers lésé* » tout ou partie de la somme due par lui.

Termes fort précis et qui, à notre avis, sont significatifs.

Nous concluons donc sans hésiter pour les deux raisons que nous venons de présenter que le tiers victime de la ruine du bâtiment touchera l'indemnité d'assurance avant tout créancier privilégié ou hypothécaire.

APPENDICE

Comment prévenir la ruine des Bâtiments

Après avoir défini la ruine du bâtiment et précisé les responsabilités qu'elle engendre, étudions maintenant comment on peut la prévenir.

En effet il vaut mieux prévenir le mal que d'avoir à le réparer.

A ce propos le législateur est bien intervenu mais, comme nous le verrons bientôt, son intervention est tout à fait incidente et par suite insuffisante.

C'est ainsi que le sixième alinéa de l'article 5 de la loi du 30 juin 1926 sur la propriété commerciale, modifiée par celle du 22 avril 1927, refuse toute prorogation au locataire commerçant, après préavis de six mois, dans le cas où le propriétaire prouvant que l'immeuble menace ruine veut le reconstruire ou le transformer.

A côté de cette disposition, nous en avons une analogue, dans l'article 21 de la loi du 1er avril 1926 sur les baux à loyer d'habitation, modifiée par celle du 29 juin 1929, avec cette seule différence que le préavis est d'un an.

Remarquons qu'en cas de ruine imminente le propriétaire peut, en faisant assigner son locataire devant le président des référés, par application des articles 806 et suivants du

Code de procédure civile, en faire ordonner l'expulsion (1).

A côté de ces différents textes qui ne peuvent être mis en mouvement que par le propriétaire, en vue de prévenir les dommages que la ruine de son bâtiment peut occasionner, le législateur a, depuis assez longtemps, pris quelques dispositions d'ordre administratif contre la ruine des bâtiments.

En effet, c'est la loi du 21 juin 1898 qui régit actuellement la question.

Elle déclare que les maires veillant à tout ce qui intéresse et garantit la sécurité publique, peuvent prescrire la réparation ou la démolition des murs et bâtiments, longeant les voies ou les places publiques, qui pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité publique.

Puis cette même loi distingue suivant que cette menace de ruine est imminente ou non.

Dans le dernier cas un arrêté municipal est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux de réparation ou de démolition dans un certain délai.

S'il ne s'y conforme pas, le conseil de Préfecture sera appelé à se prononcer.

Dans le cas d'urgence, c'est-à-dire lorsque le péril est imminent, le maire a le droit sur l'avis conforme d'un expert. nommé par le juge de Paix, de faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire les mesures indispensables.

Notons aussi que l'article 471 numéro 5 du Code pénal prévoit une amende de 1 à 5 francs inclusivement contre ceux qui auront refusé d'obéir à la sommation émanée de l'autorité administrative de réparer ou démolir les édifices menaçant ruine.

Mais cette législation offre-t-elle la garantie nécessaire au public ?

La réponse négative nous est imposée par la constatation des accidents qui ont illustré la chronique au cours de ces dernières années.

---

(1) A cet effet M. Jaubert, Président de la Chambre des référés a eu l'amabilité de nous faire connaître que cette pratique est très courante dans notre ville.

En réalité, croyons-nous, cette loi contient une double lacune :

Tout d'abord, elle est subordonnée à la volonté de l'administration.

Ensuite, elle ne vise que les immeubles vétustes et longeant une voie ou une place publique.

Comment combler ces lacunes ?

A notre avis deux sortes de mesures s'imposent : la première d'ordre particulier consisterait à donner au voisin une action distincte contre le propriétaire d'un bâtiment menaçant ruine; la seconde à caractère plus général serait la résultante d'une intensification des mesures administratives.

Nous étudierons chacune de nos propositions dans un paragraphe distinct.

§ 1. —*De l'action du voisin contre le propriétaire du bâtiment menaçant ruine.*

La loi du 21 juin 1898 étant insuffisante il nous paraît utile d'accorder le droit, à toute personne intéressée, de prévenir la ruine du bâtiment qui pourra lui causer un dommage.

Or, en cas d'effondrement d'un immeuble, quelle est la personne la plus exposée à subir le dommage, hors l'occupant qui supporterait, le cas échéant, les conséquences de son imprudence d'habiter un bâtiment menaçant ruine ?

Incontestablement c'est le voisin et c'est vers lui que le législaeur doit se retourner pour lui assurer la possibilité de pourvoir à sa sécurité.

Droit que la jurisprudence semble lui donner déjà.

Le droit romain connaissait la procédure compliquée de la *cautio damni infecti*, par laquelle le propriétaire était contraint à assumer l'obligation de réparer tout dommage.

Ce dernier avait cependant la faculté de délaisser l'immeuble aux voisins, afin que les réparations eussent lieu à leurs frais, auquel cas la propriété de l'immeuble leur restait acquise (2).

(2) L. 6 et 7 par. 2 D., De damno infecto XXXIX. 2.

Cet effet se produisait pratiquement par une *missio in possessionem* accordée par le prêteur (3).

Dans l'ancien droit (4) français, outre les déclarations du 18 juillet 1729, et du 10 août 1720, enjoignant au Ministère public d'assigner les propriétaires pour faire exécuter les réparations, on accordait aussi une action distincte du voisin contre le propriétaire dont le bâtiment menaçait ruine (5).

Mais les voisins ont-ils encore ce droit (6) ?

Suivant la majorité de la doctrine il y a lieu d'adopter la négative, conformément aux travaux préparatoires du Code civil, où le tribun de Greuille a déclaré que c'est « le seul fait de l'écroulement » qui peut légitimer la plainte (8) et la demande du lésé, et de déterminer une condamnation à son profit.

Cependant la thèse contraire découle de plusieurs arrêts (9), approuvés d'ailleurs par une partie de la doctrine (10); jurisprudence que nous pouvons résumer en disant que l'on a une action pour faire cesser tout fait qui, bien qu'il ne cause pas un dommage actuel, peut dans l'avenir en entraîner un dont la réparation serait alors plus difficile.

Autrement dit, lorsqu'on est menacé d'un préjudice illicite, on peut demander aux tribunaux de prescrire au propriétaire les mesures nécessaires pour y remédier. Solution équitable et constituant un des moyens par lesquels on peut arriver à diminuer le nombre des accidents occasionnés par la ruine du bâtiment.

Toutefois cette action n'étant pas acceptée par tout le mon-

(3) Joseph Bry « Principes du droit romain », t. II p. 18-19.
(4) Merlin. Rep. V° Bâtiment n° 4.
(5) Bourjon. Droit commun t. II p. 14.
(6) Observons que l'exploitant d'une mine peut être tenu de fournir caution en vertu de l'art. 15 de la loi du 21 avril 1810.
(7) Baudry et Barde op. cit. IV N° 2965. Aubry et Rau op. cit. VI p. 437. Laurent op. cit. N° 646. Planiol op. cit. II N° 525.
(8) Locré XIII p.43 *in fine* n° 16 Fenet XIII p. 477.
(9) Rennes 23 mai 1893 R. 768. Bordeaux 18 mai 1849. D. P. 50. 2. 60. Douai 16 avril 1856 D. 57. 2. 71. Req. 15 mai 1861 D. 61. 1. 329. Chambéry 18 juin 1888 pand. fr. 1889. 2. 80.
(10) Demogue op. cit. V. N° 1106. Demolombe op. cit. XII N° 662. A Colin et Capitant II p. 338.

de juridique, nous estimons qu'une disposition légale à cet effet ne serait point sans utilité.

Mais à qui appartiendra-t-elle ?

Pour qu'elle remplisse utilement son rôle préventif contre la ruine, cette action devra, semble-t-il, être valablement intentée par tout intéressé : propriétaire voisin, locataire et même par l'usufruitier qui aura ainsi un moyen efficace pour obliger le propriétaire à effectuer les grosses réparations indispensables au maintient de l'édifice.

Cependant elle ne devra pas être donnée au simple passant garanti par la loi du 21 juin 1898.

En outre, cette action devra pouvoir être utilement intentée contre toute personne ayant qualité pour réparer : propriétare, usufruitier ou locataire ayant assumé l'entretien de l'immeuble.

Observons que si cette réforme était apportée à la législation actuelle, le voisin conserverait toujours le droit à indemnité en cas de préjudice causé par la ruine, même s'il n'avait pas usé auparavant de cette nouvelle action, car elle est un moyen de prévention et elle n'exclut point le droit commun. D'ailleurs cette réforme a déjà fait ses preuves, étant en usage dans certaines législations étrangères.

En effet en droit suisse, l'article 59 du code révisé des obligations (11), déclare que « celui qui est menacé d'un dommage provenant du bâtiment ou de l'ouvrage d'autrui, a le droit d'exiger du propriétaire, de prendre les mesures nécessaires pour écarter le danger ».

De même l'article 90 du Code marocain et l'article 98 du Code tunisien décident que « le propriétaire d'un héritage qui a des justes raisons de craindre l'écroulement ou la ruine partielle d'un édifice voisin, peut exiger du propriétaire de l'édifice ou de celui qui serait tenu d'en répondre aux termes de l'article 89 du Code marocain et de l'article 90 du Code tunisien qu'il prenne les mesures nécessaires afin de prévenir la ruine (11a) ».

---

(11) Rossel Code révisé des obligations p. 94 et s.

(11a) Voir le texte de ces articles dans notre chapitre II du titre II.

Enfin, il nous paraît intéressant d'exposer la législation hellénique qui, bien que régie par le droit romano-byzantin, n'applique plus la *cautio damni infecti*, remplacée par l'article 490 12° du Code de procédure civile, qui permet d'arriver plus directement au même but (12).

En effet d'après ce texte le juge a compétence pour ordonner toutes mesures de sécurité propres à éviter le dommage.

Si le jugement n'est pas exécuté par le propriétaire, les intéressés peuvent faire procéder aux réparations et mesures prévues par le jugement aux frais du propriétaire, selon les règles posées pour l'exécution de tout jugement en vertu de l'article 882 1° du Code de procédure civile. Et remarquons qu'il semble bien (13) que le propriétaire puisse éviter la condamnation selon les règles de la *cautio damni infecti* romaine, en délaissant l'immeuble au demandeur.

Cette action ainsi présentée comme une mesure de prévention d'ordre particulier contre la ruine, étudions maintenant les mesures d'ordre général.

§ 2. — *Mesures à prendre par les pouvoirs publics.*

A côté des pouvoirs que la loi du 21 juin 1898 donne au maire et que nous avons énoncés, nous avons constaté, au cours de notre enquête, qu'il existe, dans certaines villes particulièrement éprouvées par de pareilles catastrophes, des commissions spéciales ayant pour mission d'examiner les maisons présentant des signes de vétusté et d'en ordonner la consolidation ou même la démolition.

C'est ainsi en effet qu'à Marseille, depuis l'écroulement de la rue d'Endoume, il s'est créé à l'Hôtel de Ville le « Service

(12) Calligas op. cit. parag. 212. Deruburg. Diovoniotis op. cit. parag. 232, 2.

(13) Opinion personnelle de M. Ligeropoulo, professeur agrégé de la Faculté de droit de Salonique.

(14) Deux immeubles vétustes situés rue Radeau, angle rue Triperie sont en ce moment livrés à la démolition sur l'ordonnance du dit service

de contrôle général des immeubles » dirigé par M. Kersusan, architecte-ingénieur (14).

Ce service est venu renforcer les mesures déjà prises par les édiles au point de vue du plan de l'amélioration urbaine, qui est déjà mis à exécution dans les quartiers de derrière la Bourse et qui va probablement (15) se continuer par la démolition d'autres rues et d'autres quartiers, en majeure partie constitués par des immeubles vétustes, à savoir les rues Bernard-du-Bois, la rue Nationale et les quartiers compris entre la Mairie de Marseille, l'Hôtel-Dieu et la rue de la République.

Il en est de même à Lyon où le maire, au lendemain du sinistre du quartier Saint-Jean, a créé une commission spéciale dite « Commission de sécurité ».

Mais ces mesures, bien que capables de diminuer sensiblement le nombre des accidents, ne nous paraissent pas pleinement suffisantes.

En effet si ces commissions ont le pouvoir de décréter la consolidation ou la démolition des vieilles maisons, elles n'ont point le droit de contrôler les nouvelles constructions qui ne présentent aucune défectuosité apparente.

Or, on voit souvent des maisons encore neuves ou même en construction (16) s'effondrer par suite d'un vice de construction.

Dès lors comment prévenir de pareils écroulements ?

A cet effet une double mesure nous paraît s'imposer qui viendra contribuer, avec celles déjà prises par les administrations, à réduire au minimum les possibilités de toute nouvelle catastrophe.

La première des mesures que nous préconisons consisterait dans la réglementation de la profession d'architecte et d'entrepreneur, en exigeant que ceux-ci soient diplômés d'une école de l'Etat.

En réalité le véritable danger de l'effondrement des maisons nouvelles ne réside pas dans la qualité des matériaux

(15) Plan, non encore approuvé, de M. Pagès, conseiller municipal de Marseille.

(16) Ecroulement de Vincennes. Voir introduction.

mais dans l'insuffisance de certains soi-disant architectes ou entrepreneurs qui emploient ces matériaux.

En effet, actuellement, n'importe qui peut construire : il suffit de payer la patente. Et on voit souvent des agents d'immeubles, des anciens tâcherons se charger avec audace de bâtir au grand danger du public..

Or une pareille pratique ne doit plus trouver place à notre époque où le législateur réglemente l'exercice de bien des professions qui cependant ne sont pas aussi dangereuses que celles dont nous nous occupons.

Il nous semble donc que tout constructeur devra avoir fait un minimum d'études, avoir subi certains examens, suivis d'un stage.

D'ailleurs remarquons que l'Etat français possède à Paris et en province des écoles où l'on peut apprendre l'art de bâtir.

Dès lors il ne reste plus qu'à promulguer une loi d'après laquelle « nul ne pourra construire s'il n'est architecte diplômé ».

Mais nous reconnaissons les premiers qu'une pareille disposition ne devra s'appliquer qu'aux constructions effectuées dans les villes contenant un certain nombre d'habitants, et non aux petites constructions rurales, souvent exécutées par le maçon du village, à la fois entrepreneur et architecte.

La seconde mesure d'ordre général, en vue de prévenir la ruine, nous croyons la trouver dans la création d'un organisme compétent, avec mission non seulement d'examiner et d'ordonner la démolition des immeubles présentant des signes de vétusté, mais encore de contrôler et d'homologuer toute nouvelle construction d'une certaine importance.

Remarquons d'ailleurs qu'une pareille pratique de contrôle et d'homologation obligatoires, fonctionne déjà pour toutes les constructions de la marine et de l'aviation, et s'exerce par le «Bureau Veritas» (17), organisme privé de contrôle et qui possède des succursales dans tous les centres industriels.

---

(17) A Paris, 31, rue Officimont. A Lyon, 87, Avenue de Saxe, prochainement, 22, rue Grolée. A Marseille, 22 rue Colbert, etc., etc.

C'est sur cette pratique que les autorités devront se baser pour la création et le fonctionnement de l'organisme que nous préconisons en matière immobilière.

Ayant ainsi présenté les mesures qui nous paraissent utiles pour pallier au danger que présente la ruine du bâtiment, nous allons formuler la conclusion qui se dégage de notre étude.

CONCLUSION

Nous voici parvenus au terme de notre travail.

Nous avons ainsi étudié aussi consciencieusement que possible, toutes les questions que nous nous étions proposés d'examiner, sans prétendre cependant les avoir épuisées d'une façon absolument complète.

Il ne nous reste plus qu'a conclure, d'une manière brève d'ailleurs, puisque au cours de notre étude nous avons nettement manifesté notre manière de voir.

L'article 1384, al. 1, considéré naguère comme un texte simplement énonciatif des dispositions suivantes de l'article 1384 et des articles 1385 et 1386, s'applique à l'heure actuelle aux dommages causés aussi bien par les meubles que par les immeubles (1).

Son évolution s'achève, semble-t-il, par l'absorption complète de l'article 1386, qui ne présente plus la moindre utilité sociale et qu'il conviendrait, à notre avis, de supprimer par voie de disposition législative.

Toutefois l'article 1384, al. 1, basé sur la notion de garde, ne pourra jouer qu'en cas de ruine survenue par suite d'un défaut d'entretien; qui révèle un manquement de celui à qui incombent l'obligation d'effectuer les réparations et de veiller à ce que le bâtiment ne nuise pas aux tiers.

Il ne pourra donc pas s'appliquer au cas de ruine due à un vice de construction.

Ici un texte nouveau, nous semble-t-il, serait nécessaire

---

(1) Ajoutons près la jurisprudence déjà citée, l'arrêt tout récent de la Cour de Besançon du 18 mars 1931 D. H. 260.

pour permettre d'atteindre directement le professionnel coupable.

Cette responsabilité nous paraîtrait devoir être limitée par le législateur à un délai relativement court, dix ans par exemple, délai suffisant pour permettre au vice de construction de se manifester sans cependant faire peser, trop longtemps, sur le constructeur une aussi lourde responsabilité.

Ainsi notre système, consistant à substituer à l'article 1386 l'article 1384 al. 1, et le nouveau texte proposé, présenterait l'avantage d'être à la fois plus simple et plus équitable.

En effet, d'une part, le propriétaire n'aurait plus à souffrir des complications inhérentes à tout recours, et du danger d'insolvabilité de la personne effectivement fautive, et d'autre part, chaque faute serait ainsi supportée par son auteur.

Aussi toute personne éventuellement responsable de la ruine du bâtiment, gardien ou professionnel, agirait avec sagesse en se couvrant par un contrat d'assurance.

Cette garantie est rentrée, de plus en plus, dans les mœurs

Peut-être serait-il même désirable de voir imposer une pareille mesure du moins aux architectes et entrepreneurs !

Dans cette éventualité on pourrait certes nous objecter, qu'obligatoirement assurés, leurs responsabilités étant à couvert, les constructeurs feront preuve de moins de conscience professionnelle, apporteront moins des soins dans l'édification des immeubles.

En fait il n'en sera rien, car à côté de la responsabilité civile subsiste celle du Code pénal, en cas d'homicide ou de blessures involontaires, responsabilité que rien ne peut couvrir et qui constitue toujours une menace et une sanction contre l'architecte ou l'entrepreneur coupable de négligence.

Des moyens préventifs doivent en outre attirer l'attention du législateur.

A ce propos une double mesure s'impose: la première d'ordre particulier, consisterait à conférer, à toute personne menacée par la ruine d'un bâtiment, une action spéciale en vue de faire cesser ce danger imminent.

La seconde mesure, à caractère plus général, aurait pour but, d'une part, la réglementation de la profession d'architecte et d'entrepreneur — en exigeant de ceux-ci un diplôme décerné par l'Etat — et, d'autre part, la création d'un organisme compétent dont la tâche ne se bornerait pas à examiner l'état des bâtiments vétustes, et à ordonner s'il y a lieu la démolition, mais encore et surtout à contrôler et, toutes vérifications faites, à délivrer une sorte d'exeat qui donnerait au public toute garantie sur la solidité de l'édifice.

Vu :
Le Président de Thèse,
Aix, le 3 juin 1931.
Lucien AULAGNON

Vu :
Le Doyen,
Aix, le 3 juin 1931
Ph. BONNECARRÈRE

Vu et permis d'imprimer :
Aix, le 3 juin 1931
Le Recteur,
H. PADÉ

BIBLIOGRAPHIE

Nous n'indiquerons dans cette bibliographie que les sources auxquelles nous avons eu recours, en dehors des ouvrages classiques, que nous avons d'ailleurs cités au cours de notre étude.

ARTICLES DE REVUES.

CAPITANT. — Des obligations de voisinage et spécialement de l'obligation qui pèse sur le propriétaire de ne causer aucun dommage au voisin. — Revue critique de lég. et de jurisp. 1700 p. 248.

LABBÉ. — Examen doctrinal. — Revue critique de lég. et de jurisp. 1886 p. 433.

LEFEVRE. — De la responsabilité délictuelle et contractuelle. — Revue critique de lég. et de jurisp. 1886 p. 485.

MAGNIN Paul. — La responsabilité des accidents causés par les ascenseurs et l'article 1384, al. 1. — Revue trim. du Droit civil du 19 janvier 1930.

MESTRE. — Responsabilités des propriétaires d'arbres en raison des dommages causés aux réseaux d'électricité. — Revue critique de lég. et de jurisp. 1925 p. 372.

MICHEL L. — Responsabilités des patrons envers les ouvriers en cas d'accident. — Revue critique de lég. et de jurisp. 1901 p. 592.

SALEILLES. — Compte-rendu d'une thèse de doctorat; Revue bourguignonne de l'enseignement supérieur 1894 p. 659-61.

SAUZET. — De la responsabilité des patrons vis-à-vis des ouvriers dans les accidents industriels. — Revue critique 1883 p. 596.

TESTOUD. — Durée de l'action en responsabilité des propriétaires contre les architectes et entrepreneurs. — Revue critique 1880 p. 287.

NOTES D'ARRETISTES.

APLETON. — Note au Dalloz 1920. 3. 4. par. 3.

CHAVEGRIN. — Note au Sirey 1896. 2. 225.

DEVAUX. — Note au Dalloz, 1925. 2. 53.

EVMEIN. — Notes au Sirey 1897. 1. 17; 1898. 1. 17; 1898. 1. 65.

ESMEIN Paul. — Notes au Sirey 1927. 1. 25; 1929. 1. 249.

FERRON. — Note au Sirey 19.06 1. 41.

GENY. — Note au Sirey 1928. 1. 353.

HAURIOU. — Notes au Sirey 1908. 3. 97; 1909. 3. 49.

HUBERT. — Note au Sirey 1926. 1. 129.

HUGUENEY. — Notes au Sirey 1922. 1. 57; 1928. 1. 25.

JOSSERAND. — Notes au Dalloz 1904. 2. 261; 1925. 1. 56; 1927. 1. 57; 1928. 1. 97.

LABBÉ. — Notes au Sirey 1871. 1. 9; 1885. 4. 25; 1886. 1. 449; 1889. 4. 47; 1890. 4. 17.

MESTRE. — Note au Sirey 1925. 2. 213.

PLANIOL. — Note au Dalloz 1907. 2. 97.

RIPERT. — Notes au Dalloz 1922. 1. 25; 1928. 1. 145.

RUZÉ. — Note au Dalloz 1925. 3. 13.

SALEILLES. — Note au Dalloz 1897. 1. 443.

SAVALIER. — Note au Dalloz 1928. 1. 153.

THESES.

BESSON. — La notion de garde dans la responsabilité du fait des choses. — Dijon 1927.

FORGE. — De la responsabilité du fait du bâtiment. — Paris 1909.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 9

TITRE I

DE LA RUINE DU BATIMENT

CHAPITRE PRELIMINAIRE **Historique et fondement de l'Article 1386**..... 15

SECTION I. — Historique. 15
SECTION II. — Fondement 17

CHAPITRE I. — **Du mot Bâtiment chez les Auteurs et en Jurisprudence**..... 29

SECTION I. — Les auteurs 29
SECTION II. — La jurisprudence. 32

CHAPITRE II. — **De la Ruine**..... 58

SECTION I. — Les auteurs 59
SECTION II. — La jurisprudence 61

TITRE II

DES RESPONSABILITÉS MISES EN JEU

CHAPITRE I. — **Personnes pouvant se prévaloir de l'Article 1386 et conditions à remplir** .. 73

SECTION I. — Personnes pouvant s'en prévaloir 73

§ 1. — La victime est un préposé 73
§ 2. — La victime est un locataire 75
§ 3. — La victime bénéficie d'un service gratuit.. 80

SECTION II. — Conditions à remplir par le demandeur 85

§ 1. — Du vice de construction 86
§ 2. — Du défaut d'entretien 90
§ 3. — De la notion de garde dans l'art. 1386.... 92
§ 4. — La victime par hypothèse, ne remplit pas l'une ou l'autre des conditions nécessaires 99

CHAPITRE II. — **Personnes Responsables**..... 102

SECTION I. — En droit commun 102

§ 1. — La victime de la ruine d'un bâtiment soumis à un droit d'usufruit est un tiers 104
§ 2. — La victime est l'usufruitier lui-même 106
§ 3. — Le bâtiment se trouve dans l'indivision .. 110
§ 4. — Le propriétaire est un incapable 116
§ 5. — Hypothèses moins pratiques 118
§ 6. — Parallélisme entre la législation française et allemande 120
§ 7. — Dans le cas où l'article 1386 serait abrogé, quelles seraient les dispositions légales sur lesquelles la victime de la ruine du bâtiment pourrait baser son action ? 122

SECTION II. — En matière administrative 127

§ 1. — Règle générale 128
§ 2. — L'exception 135

CHAPITRE III. — **Des Causes d'éxonérations et des Recours** 137

SECTION I. — Des causes d'exonération de la responsabilité du propriétaire 137

§ 1. — De la force majeure 138
§ 2. — De la faute de la victime 143
§ 3. — Du fait d'un tiers 147

SECTION II. — Des recours du propriétaire 149

§ 1. — Du recours du propriétaire contre les tiers 149
§ 2. — Du recours du propriétaire contre ses architecte et entrepreneur 150

CHAPITRE IV. — **Du Contrat d'Assurance contre la Ruine** 160

SECTION I. — Rôle de ce contrat 160

§ 1. — De l'assurance du propriétaire contre la ruine de son bâtiment 161
§ 2. — De l'assurance des architectes et entrepreneurs 162

SECTION II. — Ses effets 163

§ 1. — La ruine du bâtiment n'a pas causé de dommage aux tiers 163
§ 2. — Le bâtiment tombé en ruine était grevé d'un privilège ou d'une hypothèque 164
§ 3. — La ruine du bâtiment a occasionné un dommage à un tiers 166
§ 4. — Le bâtiment, dont la ruine a occasionné un dommage à un tiers, est en même temps grevé d'un privilège ou hypothèque 167

APPENDICE. — **Comment prévenir la ruine des Bâtiments** 171

§ 1. — De l'action du voisin contre le propriétaire du bâtiment menaçant ruine 173

§ 2. — Mesures à prendre par les pouvoirs publics 176

Conclusion 181

Bibliographie 185

IMPRIME SUR LES PRESSES
DES EDITIONS DU « FEU »
AIX - EN - PROVENCE — 1931